COMUNE DI PRAIA A MARE

PROVINCIA DI COSENZA



PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

TAV.	TITOLO	Scala
	Regolamento Edilizio-Urbanistico NORME ATTUATIVE	
		Data

PROGETTISTI :

Prof. Arch. UBERTO SIOLA (Capogruppo)

Arch. ERNESTO LUPINACCI

Arch. SONIA COSENTINI

Ing. SERGIO GIOIA

Arch. RITA ARENA

Dott. Agr. FRANCESCO SCAGLIONE

CONSULENTE : Arch. VIRGILIO VISCIDO

VISTI

PARTE II°

NORME GESTIONALI ED ATTUATIVE*

INDICE

TITOLO 1
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio Urbanistico
Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
Art. 3 - Validità ed efficacia
Art. 4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia
Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali
Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie
Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il REU
Art. 8 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici
Art. 9 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito
Art. 10 - Lettura delle simbologie grafiche

TITOLO 2
- **DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE[1]**
STANDARDS QUANTITATIVI E QUALITATIVI
(ART. 53 DELLA LUR)

Capo 2.A - Dotazioni degli insediamenti
Art. 11 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Art. 12 - Aree per attrezzature e spazi collettivi
Art. 13 - Parcheggi: definizioni
Art. 14 - Parcheggi: requisiti tipologici
Art. 15 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc)
Art. 16 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi
Art. 17 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche qualitative e localizzazione
Art. 18 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione

CAPO 2.B - Dotazioni ecologiche
Art. 19 - Permeabilità dei suoli
Art. 20 - Verde pubblico e privato
Art. 21 - Acque reflue
Art. 22 - Acque superficiali e sotterranee

Capo 2.C - Infrastrutture per la mobilità
Art. 23 - Classificazione delle strade
Art. 24 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane
Art. 25 - Strade private in territorio rurale
Art. 26 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale
Art. 27 - Percorsi pedonali e piste ciclabili
Art. 28 - Impianti di distribuzione dei carburanti

[1] Vedi anche titolo 7 Dotazioni Territoriali Generali

Capo 2.D - Reti, impianti tecnologici, cimiteri
Art. 29 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto
Art. 30 - Gasdotti
Art. 31 – Cimiteri, depuratori, isole ecologiche e relative fasce di rispetto
Art.31a – Zone di tutela assoluta dei pozzi di acqua potabile
Art. 31b – Zone di rispetto dei pozzi idropotabili

Capo 2.E – Perequazione
Art. 31c – Definizione e modalità

TITOLO 3
REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POT

Capo 3.A - Sistema insediativo storico
Art. 32 - Definizioni
Art. 33 – Nucleo di antica formazione (NS) e complessi edilizi storici (ES)
Art. 34 - Sistema insediativo storico - Classificazione in sub-ambiti
Art. 35 - Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico
Art. 36 - Categorie di intervento nei sub-ambiti NS ed ES
Art. 37 - Destinazioni d'uso negli ambiti NS ed ES
Art. 38 - Prescrizioni generali per gli ambiti ES e NS: interventi ammessi, modalità di attuazione.
Art. 39 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale (ES1)
Art. 40 - Categorie di intervento nei sub-ambiti ES1
Art. 41 - Complessi ES1 : destinazioni d'uso - Prescrizioni generali
Art. 41bis – Meccanismi perequativi in ambito a valenza storica e per gli immobili storici

Capo 3.B - Territorio urbano e urbanizzabile
Art. 42 - Ambiti urbani consolidati (AUC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi
Art. 43 - Ambiti periurbani consolidati (APC): Destinazioni d'uso - Interventi ammessi
Art. 44 - Ambiti urbani da riqualificare (ARU)
Art. 45 – Ambiti Urbani da integrare e/o addensare (AIU)
Art. 46 – Ambiti per i nuovi insediamenti (NU) – Generalità
Art. 47 - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.0)
Art. 48 - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.1)
Art. 49 - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.2)
Art. 50 – Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.3)
Art. 50a – Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.3.1)
Art. 51 – Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di definizione (NU.2)
Art. 52 – Ambiti urbani di riconversione –RICU-

Capo 3.C - Territorio rurale – Interventi ordinari
Art. 53- Usi previsti e consentiti
Art. 54 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela
Art. 55 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati
Art. 56 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive
Art. 57 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile
Art. 58- Allevamenti speciali e custodia di animali

Art. 59 - Opere per la tutela idrogeologica
Art. 60 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

Capo 3.D - Territorio rurale – Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche

Art. 61 - Articolazione, definizioni
Art. 62 - Usi connessi alle attività agricole
Art. 63 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività di coltivazione agricola
Art. 64 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali
Art. 65 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.
Art. 66 - Interventi per la realizzazione di serre fisse
Art. 67 - Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole con personale
Art. 68 - Interventi per attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini
Art. 69 - Attivazione delle attività agrituristiche e del turismo rurale
Art. 70 - Interventi per la realizzazione di fabbricati residenziali non a servizio dell'attività agricola

TITOLO 4
NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO

CAPO 4.A - Norme morfologiche e indirizzi per interventi edilizi su edifici tutelati

Art. 71 - Ambito di applicazione
Art. 72 - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale

Elementi architettonici

Art. 73 - Strutture verticali
Art. 74 - Strutture portanti orizzontali
Art. 75 - Coperture
Art. 76 - Scale
Art. 77 - Aperture
Art. 78 - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature
Art. 79 - Infissi esterni
Art. 80 - Pavimentazioni
Art. 81 - Elementi decorativi

CAPO 4.B - Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni

Art. 82 - Facciate degli edifici e tinteggiature
Art. 83 - Coperture
Art. 84 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico
Art. 85 - Allineamenti
Art. 86 - Recinzioni
Art. 87 - Autorimesse
Art. 88 - Piani interrati
Art. 89 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse
Art. 90 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico
Art. 91 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.
Art. 92 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità
Art. 93 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

CAPO 4.C - Distanze

Art. 94 - Distanza da un confine
Art. 95 - Distanze minime dai confini
Art. 96 - Distanza dal confine di proprietà (Dc)
Art. 97 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)
Art. 98 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)
Art. 99 - Deroghe alle distanze

TITOLO 5
PROGETTI E PROGRAMMI PUBBLICI – STRUMENTI ATTUATIVI

Art. 100 - Opere pubbliche di competenza comunale
Art. 101 - Progetti e programmi per settori specifici
Art. 102 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PAU)
Art. 103 - Elementi costitutivi dei Piani di Utilizzazione Aziendale (PIA)
Art. 104 – Domanda e procedura di valutazione dei PAU di iniziativa privata
Art. 105 – Procedura di valutazione per i PAU di iniziativa pubblica
Art. 106 – Approvazione e validità dei PAU

TITOLO 6
DOTAZIONI AMBIENTALI ED ENERGETICHE

Art. 107 – Produzione e certificazione energetica ed acustica
Art. 108 – Mitigatori di impatto ed edilizia sostenibile –premialità-
Art. 109 –Uso e gestione degli spazi e delle aree pubbliche al fine della posa in opera di strutture temporanee per pubblici esercizi di somministrazione

TITOLO 7
DOTAZIONI TERRITORIALI GENERALI

Art. 110 – Generalità
Art. 111 – Ambito Urbano Relazionale
Art. 112 – Ambito delle dotazioni ecologico- ambientali (AEA)

ABBREVIAZIONI ED ACRONIMI

Parametri urbanistici

ST = Superficie Territoriale
SF = Superficie Fondiaria
UT = Indice di Utilizzazione Territoriale
UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM = Superficie Minima di intervento
CU = Carico Urbanistico
P = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
Pr = Parcheggi pertinenziali di uso riservato
Pc = Parcheggi pertinenziali di uso comune
U = Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Parametri Edilizi

UE = Unità Edilizia
UI = Unità Immobiliare
SC = Superficie Complessiva
SU = Superficie utile
SAC = Superficie accessoria
SQ = Superficie coperta
Q = Rapporto di copertura
SP = Superficie Permeabile
SO = Superficie Occupata
SV = Superficie di vendita
Sag. = Sagoma fuori terra
VSag. = Volume della Sagoma f.t.
Inv. = Involucro fuori terra
VInv. = Volume dell'involucro f.t.
H = Altezza utile netta media
HF = Altezza del fronte di un edificio
H = Altezza di un edificio
NP = Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PAU = Piano Attuativo Unitario
P.P. = Piano Particolareggiato
P.d.R. = Piano di Recupero
P.R.U. = Programma di riqualificazione urbana
P.V.C. = Programma di valorizzazione Commerciale
PEEP = Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P. = Piano di Insediamenti Produttivi
PIA = Piano di Investimenti Aziendale
PUR = Progetto Unitario di Riqualificazione
PUN = Progetto Unitario Nuovo Impianto

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione
D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RC = Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi

MM = Modificazione morfologica del suolo
AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

REU = Regolamento edilizio-urbanistico
PSC = Piano Strutturale Comunale
POT = Piano Operativo Temporale
UT = Ufficio Tecnico comunale
PAI = Piano di Assetto Idrogeologico
LUR = Legge Urbanistica Regionale

SIGLE DEI TIPI D'USO

FUNZIONE RESIDENZIALE

U 1. *Residenza.*
U 2. *Residenza collettiva*

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

U 3. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*.

Attività commerciali al dettaglio

U 4. *Esercizi commerciali di vicinato*
U 4a. *Esercizi commerciali di vicinato con SV da 150mq a 800mq*
U 4b. *Esercizi commerciali con SV da 800mq a 1500mq*
U 5a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
U 5b. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
U 6 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*
U 7 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
U 8 *Pubblici esercizi*
U 9 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

U 10 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
U 11 *Artigianato dei servizi agli automezzi*
U 12 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

Attività di servizio

U 13 *Studi professionali e piccoli uffici in genere*
U 14 *Attività culturali*, *attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
U 15 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 16 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
U 17 *Attività sanitarie*
U 18 *Attività di parcheggio*

Servizi sociali di base
U 19 *Attività di interesse comune di tipo civile*
U 20 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
U 21. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
U 22 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI
U 23 *Attività manifatturiere industriali o artigianali*
U 24 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*.
U 25 *Attività zootecniche industriali.*
U 26 *Attività estrattive*
U 27 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*
U 28 *Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica*

FUNZIONI AGRICOLE
U 29 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*,
U 30 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
U 31 *Attività zootecniche aziendali*
U 32 *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*,
U 33 *Coltivazioni in serre fisse*
U 34 *Attività agrituristiche*
U 35 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
U 36 *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO
U 37 *Attività ricettive alberghiere*
U 38 *Colonie, ostelli per la gioventù*
U 39 *Campeggi e villaggi turistici*
U 39.a Case per vacanze vedi legge Regionale n°4 del 7 marzo 1995

FUNZIONI SPECIALI
Infrastrutturazione tecnologica.
U 40 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
U 41 *Impianti per l'ambiente*
U 42 *Impianti di trasmissione* (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità
U 43 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
U 44 *Mobilità veicolare*
U 45 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
U 46 *Parcheggi pubblici in sede propria*
U 47 *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili*

U 48 *Attrezzature cimiteriali*
U 49 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
U 50 *Opere per la tutela idrogeologica*
U 51 *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*

TITOLO 1

- DISPOSIZIONI GENERALI -

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio ed Urbanistico

1. Il Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) è redatto ai sensi della L.R. 19/2002 e successive modificazioni ed integrazioni, ed ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti relativi
a - agli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili,
b - alle destinazioni d'uso, nonché alle modalità attuative e alle procedure.
2. In particolare il REU disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, quando non specificamente disciplinati dal Piano Operativo Temporale(POT):
- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri di antica formazione che negli ambiti da riqualificare
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

3. Il REU contiene inoltre:
- le norme urbanistiche ed edilizie attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito.
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.
- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con REU.

Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente REU sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente REU sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale .Il presente REU costituisce disciplina generale delle trasformazioni e in quanto tale sostituisce le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente aventi i medesimi oggetti.

Art. 3 - Validità ed efficacia

1. Il REU deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del REU alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

2. Dalla data di entrata in vigore, il presente REU assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del REU si applicano anche agli interventi disciplinati dal POT, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POT stesso nei limiti della propria competenza.
3. Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del REU, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
4. Il presente Regolamento non si applica, inoltre, agli interventi edilizi ed urbanistici per i quali sia stata presentata domanda in data antecedente a quella di adozione del PSC ed abbiano ottenuto istruttoria favorevole da parte degli Uffici Comunali competenti. Non si applica inoltre alle varianti non essenziali ai Permessi a Costruire già rilasciati.

Art. 4 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia (art. 21 della LUR)
1. Il REU, in applicazione del disposto di cui al 2° comma dell'art. 21 della LUR, stabilisce : a) le modalità di intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano, b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo, c) le norme igienico sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti, d) quelle per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e) le modalità di gestione tecnico- amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legge 21/11/2001 n°443, f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi (art. 54 della LUR). Pertanto è costituito:
• dal presente fascicolo: **REU** - comprendente i seguenti Titoli.
Titolo 1. Disposizioni generali;
Titolo 2. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale (Standard e parametri urbanistici)
Titolo 3. Regolamentazione urbanistico-edilizia degli interventi non disciplinati dal POT
Titolo 4. Norme sulla qualità dell'inserimento delle costruzioni nel contesto ambientale (Norme costruttive)
Titolo 5. Progetti e programmi pubblici – strumenti attuativi (Le modalità di gestione
Titolo 6. Dotazioni ambientali ed energetiche
Titolo 7. Dotazioni territoriali generali

Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali
1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di Permessi di Costruire in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge.
3. Le attività estrattive sono regolate dalla legislazione regionale.
4. I Piani Attuativi Unitari – PAU – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana, Piani di Lottizzazione Convenzionata) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
5. Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, REU, POT), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PAU approvati, il PSC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla L.R. 19/2002, un uti-

lizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del PSC prevalgono su quelle dei PAU.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, qualora esistente, rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie
1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di Permesso di costruire o denuncia di inizio attività qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:
- che l'intervento sia previsto nel POT in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del REU, al di fuori della programmazione del POT;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal REU e, ove previsto, dal POT;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POT.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredato da adeguate garanzie, l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle entro tre anni dalla data di approvazione del progetto, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POT è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Attuativo Unitario al cui interno è contenuto l'intervento oggetto di richiesta di Permesso di costruire, e che la relativa convenzione sia già stata sottoscritta e registrata.

Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il REU
1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal REU, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 8 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici
1. *Campo di applicazione di una norma* è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
- da un ambito o sub-ambito;
- da una zona o insieme di zone di tutela;
- da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.

2. *Ambito* (o sub-ambito) è una porzione di territorio individuata dal PSC e dal REU, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base dei caratteri progettuali assegnati dal PSC (obiettivi, requisiti e prestazioni,condizioni) a tali porzioni di territorio, in base all'art 20 della LUR..
Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una *partizione a copertura completa e disgiunta*, nel senso che *ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo.*
Gli ambiti e i sub-ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (PSC e REU) con perimetrazioni continue e non, includenti apposita campitura .
3. *La zona di tutela* è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma generalmente non determinata dal Piano stesso, bensì da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati. Le zone di tutela individuate

dal PSC assumono pertanto significato di indirizzo programmatorio che avrà forza cogente allorquando sarà recepito dai piani sovraordinati .
Talune zone di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale, ferroviari, di pertinenza fluviale, ecc.
4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal REU o dal POT, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
5. *Comparto* è una porzione di territorio individuata dal PSC, dal REU o dal POT quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale , ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.
6. Si definisce *comparto di attuazione*, l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POT con un'apposita perimetrazione costituisce *l'unità territoriale minima* da interessare con uno strumento attuativo preventivo.
7. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POT o da un Piano attuativo preventivo con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui alla LUR.

Art. 9 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1. In ciascun ambito sono espresse, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POT, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC e al REU, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POT, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sempre sulle norme di ambito del REU e sulle norme del POT.

Art. 10 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del REU e del POT le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori.
2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del REU e del POT riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.
3. La cartografia del PSC, del REU e del POT (CTR fornita dalla Regione Calabria) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie stesse degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

4. La CTR fornita dalla Regione Calabria viene assunta come certa nella stesura del PSC, pertanto eventuali errori, omissioni, indeterminatezze grafiche, etc. ad esse riferibili non sono imputabili agli estensori del PSC, né all' Amministrazione Comunale.

TITOLO 2

DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE STANDARDS QUANTITATIVI E QUALITATIVI (ART. 53 DELLA LUR)

CAPO 2.A
DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 11 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa se l'area di intervento è servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra e per come descritte nella legislazione vigente in materia. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti in applicazione del vigente Regolamento Comunale;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico salvo che per le zone storiche e di completamento edilizio ;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas, se esistente in quella zona la linea adduttrice principale;

Qualora tali opere non esistano, o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del richiedente l'intervento all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. In tutti i casi in cui il richiedente non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri relativi, per la loro realizzazione:
– nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
– in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione dell'acqua;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dagli organismi competenti.

Art. 12 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
a) l'istruzione;
b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
d) le attività culturali, associative e politiche;
e) il culto;
f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del PSC e del REU, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POT nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art 16, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.
4. *Usi ammissibili* – In queste aree sono previsti i seguenti usi: U 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 49,
Sono inoltre ammissibili (qualora espressamente previsto dal PSC ed dal REU) , attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U10 (pubblici esercizi) e U9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).
5. *Modalità di attuazione*: intervento edilizio diretto.
6. *Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura*
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PSC, del RUE e del POT le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, nonché Cambio d'Uso nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:
a) zone per attrezzature collettive civili e religiose (lettere b,c,d,e del precedente comma2):
-usi ammessi: U16, U21, U22;
UF max = 0,50 mq/mq. e comunque in ragione del progetto esecutivo approvato
NP max = 2 e comunque in ragione del progetto esecutivo approvato
SQ max = 40%.
b) zone per servizi scolastici
-usi ammessi: U 21 comprese le scuole superiori;
UF max = 0,50 mq/mq. e comunque in ragione del progetto esecutivo approvato
NP max = 3
SP min = 50%.
c) zone per verde pubblico

-usi ammessi: U22;
UF max = 0,05 mq/mq. e comunque in ragione del progetto esecutivo approvato
SP min. = 85%
d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport
-usi ammessi: U22;
UF max = 0,20 mq/mq. e comunque in ragione del progetto esecutivo approvato
SP min. = 70%;
e) zone per parcheggi pubblici (P)
-usi ammessi: U18, ;
per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione pluripiano;
-gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.
7. *Aree per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua*.
Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né significative impermeabilizzazioni del suolo.

Art. 13 - Parcheggi: definizioni
1. I parcheggi vengono distinti in due classi:
*1) **parcheggi pubblici** (P):*
1.1) di urbanizzazione primaria (P1);
1.2) di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
2) ***parcheggi pertinenziali***;
2.1) di uso riservato (Pr);
2.2) di uso comune (Pc);
3) *parcheggi privati non pertinenziali*.
2. I ***parcheggi pubblici*** sono ricavati in aree o costruzioni , la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e/o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 15.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I ***parcheggi pertinenziali*** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 15 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del P.S.C, del P.O.T. e del R.U.E. essi non possono essere conside-

rati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale e senza barriere architettoniche.
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (*Pc*), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (*Pc*) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POT, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.
11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (*Pr*), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
12. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*:
– i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art. 15;
– i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
– gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U 18).

Art. 14 - Parcheggi: requisiti tipologici
1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici P e in quelli pertinenziali di uso comune Pc le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,0.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, massimo un piano in elevazione, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento, in particolare le norme relative alla raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia. Le aree adibite a parcheggio, comunque denominate, hanno l'obbligo della realizzazione dei sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando la superficie di parcamento (stalli+aree di manovra) sia superiore a 500 mq.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle norme del presente Regolamento.
5. I parcheggi pertinenziali riservati *Pr* possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi *Pr* possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

7. In tutte le tipologie di parcheggio dovranno essere individuati, nelle percentuali previste dalla legge, appositi stalli destinati agli utenti diversamente abili, posizionati in zone che determinano l'immediato accesso alle strutture da servire.

Art. 15 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (*Pr* e *Pc*)

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, nonché negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*Pr* e *Pc*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dai seguenti commi, che fanno parte integrante del presente articolo. Nel caso di intervento edilizio ricompreso negli ambiti storici e/o su immobili storici anche in presenza di cambio di destinazione d'uso non si fa obbligo del reperimento delle superfici per parcheggi pertinenziali, ciò anche nel caso in cui l'immobile(in qualsiasi ambito collocato) cui si riferisce il parcheggio non sia accessibile con gli autoveicoli dalla viabilità pubblica.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.

3. Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla norma si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la norma, anche per l'ampliamento previsto.

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

5. Qualora l'applicazione della norma determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.

7. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di CU (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

8. Le quantità prescritte dalla norma che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

9. Le quantità prescritte nei seguenti commi non vengono conteggiate come superfici nel calcolo della Superficie accessoria.

10. - *DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR + PC) IN RELAZIONE AGLI USI*

• usi U1, U29: non meno di un posto auto ogni 33 mq. di SC. Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Pc).

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.

• U3, U17:	**1 p.a. ogni 20 mq di SC. di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc.**
• U10, U11, U12, U20, U21, U49:	**1 p.a. ogni 15 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo Pc.**
• U8, U13, U14, U19:	**1 p.a. ogni 15 mq. di SC, tutti di tipo Pc**.
• U4	con superficie di vendita fino a 150 un posto auto ogni 20 mq di SV
• U4a,	con superficie di vendita fino a 800 mq un posto auto ogni 15 mq di SV
• U4b	con superficie di vendita sino a 1500 mq un posto auto ogni 13 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra .
Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita

- U6,U7,U23,U24,U25,U26,U27,U28, :1 posto auto ogni 65 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc. Una parte dei posti .auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- U15,U16 :1 posto auto. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- U34,U37,U38:1 posto auto ogni 4 posti letto .
- U39:numero di posti auto ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

11. – Nella formazione dei PAU di iniziativa pubblica o privata dovrà essere individuata, sistemata e ceduta nelle forme di legge una superficie, destinata a P1 e P2, non inferiore a mq 3,0 per abitante insediato nel caso di insediamento ad uso esclusivo residenziale stanziale, e mq 4,0 per uso esclusivo residenziale turistico, nel caso di insediamento misto non inferiore a mq 3,5 per abitante insediato.
12. Quanto sopra definito non si applica nei sub ambiti definiti saturi

Art. 16 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi
1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (a mezzo di PAU) in ambito o sub ambito non ancora adeguatamente urbanizzato e/o da riqualificare, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POT, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo. Nella fattispecie detto obbligo trova riscontro nella formazione dei Piani di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art. 24 della LUR. Le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree U per servizi generali, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.
2. Le norme relative alle cessioni in oggetto vengono definite dal REU e dal PSC in riferimento ad ogni singolo ambito o subambito urbanistico in applicazione dell'art. 53 della LUR, allo stesso modo sono definiti i parametri quantitativi/qualitativi connessi con ogni singolo ambito e sub ambito.
3. Le relative quantità sono definite per ogni singolo ambito e/o sub ambito e potranno essere monetizzate in applicazione delle norme previste dal presente REU
4. In linea generale, e salvo maggiori specificazioni di dettaglio, da definirsi per ogni singolo ambito e sub ambito, le dotazioni territoriali minime pari a 24mq/abitante insediato (1 abitante residenziale stanziale pari a 100 mc di costruito –uguale a 33,33 mq di SC autorizzata- ; 1 abitante di carattere turistico pari a 80 mc di costruito –uguale a 26,6 mq di SC autorizzata) sono ripartite come di seguito:

Tipologia del servizio	*PAU ad uso esclusivo residenziale stanziale*	*PAU ad uso esclusivo residenziale turistico e ricettivo*	*PAU ad uso misto turistico e residenziale stanziale*
Per l'istruzione	mq/ab. 5,0	mq/ab. 0,0	mq/ab. 0,0
Per attrezzature comuni	mq/ab. 4.0	mq/ab. 2,0	mq/ab. 4,5
Per spazi pubblici attrezzati	mq/ab. 12,0	mq/ab. 18,0	mq/ab. 16,0
Per parcheggi pubblici	mq/ab. 3,0	mq/ab. 4,0	mq/ab. 3,5

Le suddette quantità non possono essere disaggregate in unità spaziali inferiori a 500 mq. , pertanto, qualora singolarmente dovessero determinare superfici inferiori, le stesse dovranno essere accorpate

sino a raggiungere detta quantità minima. La loro localizzazione dovrà essere tale da garantire la piena fruibilità del servizio da realizzare con particolare attenzione al rispetto della normativa per i disabili. E' pertanto vietato utilizzare porzioni di terreno, che a sistemazione avvenuta, abbiano pendenze superiori al 10% e difficilmente accessibili dalla viabilità carrabile e pedonale prevista nel PAU da approvare.
Devono, inoltre, essere previste, e realizzate a spese e cura del richiedente, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 4 coma 1 della Legge 847/64 ad eccezione di quelle di cui alla lettera b) e lettera g) del medesimo articolo in quanto ricomprese nella succitata tabella.

Art. 17 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche qualitative e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 2,0, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione in apposita fossa deseolatrice prima dell' immissione nella fognatura pubblica, il tutto in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia (smaltimento delle acque di prima pioggia) .

3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano interrati, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.

4. Le aree U per servizi , salvo diversa indicazione del POT o delle singole norme specifiche di zona, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

5. Non sono computabili come U per servizi, le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 500, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali.

6. Qualora il POT preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari attrezzature o opere urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

7. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Attuativi Unitari, il POT può anche definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere, oppure può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". Qualora il POT non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PAU. Qualora il POT non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PAU anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PAU., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

8. La localizzazione delle aree per i servizi deve avvenire in modo che esse siano perfettamente accessibili ad ogni tipologia di utenza, con particolare riguardo alle categorie sociali più deboli e svantaggiate (anziani, diversamente abili, bambini, etc). Esse, pertanto, non potranno essere localizzate in zone non direttamente servite dalla viabilità carrabile e/o pedonale, avendo cura di evitare l'insediamento dei servizi su superfici, che a sistemazione avvenuta, abbiano pendenze superiori al 10% e, qualora ciò non sia possibile per acclarati motivi ed opportunità, realizzando camminamenti e percorsi di facile percorribilità al loro interno, nel pieno rispetto delle vigenti normative per favorire dette utenze svantaggiate.
9. Le norme perequative potranno fissare ulteriori criteri per l'individuazione e localizzazione delle aree del tipo U per servizi.

Art. 18 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione (art. 53 della LUR)
1. In attesa delle determinazioni della Giunta Regionale, di cui al comma 5 dell'art. 53 della LUR; di norma si monetizza quando:
- l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a due posti auto;
- l'area da cedere come U per servizi è inferiore a 150 mq.;

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:
a. nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POT, il Responsabile del Servizio, può accettare o prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
b. la monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie. Si procederà comunque alla monetizzazione nel caso di cambio d'uso finalizzato all'apertura di attività commerciali e/o terziarie all'interno degli ambiti storici e degli ambiti dichiarati saturi (AUC1), nonché negli ambiti AUC2 soltanto allorquando sia dimostrata l'impossibilità di reperire dette superfici in maniera funzionalmente idonea.
2. In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito del territorio urbano consolidato e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

3. La monetizzazione avverrà riconoscendo ad ogni mq di superficie non ceduta il valore ad esso riferito in applicazione delle vigenti disposizioni in materia di esproprio per le aree edificabili. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.
4. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POT laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione con valore riferito alle aree agricole.
5. Negli interventi programmati dal POT di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POT stesso norme diverse riferite a casi particolari.

CAPO 2.B
DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 19 - Permeabilità dei suoli (SP)

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente e secondo quanto previsto per ogni singolo ambito o sub ambito.
2. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 2 per albero e delimitata, rispetto ai posti-auto, da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dai posti auto.

Art. 20 - Verde pubblico e privato

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato o degli Uffici Regionali preposti. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante adulte per ciascuna abbattuta anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia .
4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi adulte, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendale o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare anche le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a cm 8. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l' apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
6. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nelle altre zone in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (SP) in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di SP, nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della S.P.. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 8. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia).
7. Nelle zone a prevalenti insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Dovranno, inoltre, essere realizzati opportuni presidi

idonei ad abbattere i fenomeni di inquinamento acustico se questo dovesse superre i limiti previsti dalla vigente legislazione in materia.
8. Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi fra quelle autoctone.
9. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle specie vegetali locali o naturalizzate. Essenze non comprese in tali categorie possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.
10. Nel caso di intervento edilizio-urbanistico che interessi una superficie territoriale superiore a mq 5.000, all'interno della quale si rende necessario ed indispensabile abbattere alberature di qualsiasi genere e specie per potere realizzare l'intervento medesimo, è fatto obbligo determinare la ricomposizione dell'indice di biopotenzialità preesistente all'intervento medesimo, secondo la tabella allegata alla Valutazione Ambientale Strategica.
11. Le aree a verde privato sono porzioni, ancorché non individuate cartograficamente, degli ambiti urbani, come appresso definiti, non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad. es. distanze fra i fabbricati) o in quanto pertinenze di fabbricati già edificati. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie di appartenenza . In queste aree è' ammessa l'installazione di elementi di arredo non permanenti quali gazebo, frangisole, pergolati, piccole piscine,etc. La rimodellazione delle terreno ricadente nel verde privato è ammessa a mezzo di DIA quando le opere ed essa connesse (formazioni di muri, scarpate, etc.) sono di modesta entità ed i relativi manufatti abbiano un'altezza non superiore a ml 2,00.
12. Queste aree, qualora utilizzate per le opere di riqualificazione dell'area in cui ricadono (ad esempio: ampliamento delle sede viaria pubblica adiacente, formazione di spazi di sosta,, verde attrezzato pubblico, etc.) concorrono a forme perequative in applicazione dell'indice assegnato all'ambito di appartenenza. Dette aree concorrono alla formazione delle volumetria del sub ambito, solo e soltanto se utilizzate per gli ampliamenti della viabilità ad esse prospicienti e pertinenti in applicazione dei meccanismi perequativi dello stesso subambito di riferimento

Art. 21 - Acque reflue

1. Le acque nere debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere un nuovo Permesso di Costruire allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
4. Se l'insediamento del quale si richiede il Permesso di Costruire è dotato di sistema di recupero, accumulo e riuso delle acqua meteoriche per uso domestico e/o irriguo, si determinerà un abbattimento degli oneri di urbanizzazione pari al 10% di quanto dovuto in applicazioni alle tariffe vigenti per la tipologia di intervento proposto.
5. E' fatto obbligo provvedere al sistema di raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, nel caso in cui l'interveto proposto determini una superficie impermeabile complessiva (tetti, coperture piane, strade, marciapiedi, parcheggi, percorsi pedona-

li, etc.) superiore a mq 1.000. La gestione e la manutenzione del relativo impianto resta a cura del richiedente.

Art. 22 - Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale qualora la rete principale sia opportunamente dimensionata, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

2. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.

3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti , ai quali spetta pure il rilascio della concessione autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

CAPO 2.C
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 23 - Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n.285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni in particolare il DPR 147/93. La classificazione delle strade è la seguente:

Autostrade – Tipo A (strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile)

Strade extraurbane principali - Tipo B (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso).

Strade extraurbane secondarie - Tipo C (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine)

Strada urbana di scorrimento – Tipo D (strada a carreggiata indipendente o separate da spartitraffico, …..)

Strade urbane di quartiere -Tipo E (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata).

Strade extraurbane locali - Tipo F (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).

Strade urbane locali - Tipo F - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).
La fascia di rispetto dalla succitate strade viene definita dal PSC in funzioni delle singolo zone omogenee, a tal proposito tutte le strade interne al centro abitato (esistenti e/o di nuovo impianto in base alle scelte del PSC) vengono classificate del Tipo F (strada locale) a meno della Strada Statale 18 di competenza dell'ANAS. In forza di ciò la distanza delle costruzioni dal confine stradale, inteso come limite esterno della carreggiata, per quanto attiene le strade di tipo F, è fissato in 5 ml, mentre per la SS 18 la distanza delle costruzioni è calcolata in applicazione del disposto del punto 10 del'art.3 del Codice della Strada. Le recinzioni di qualsiasi natura non potranno essere poste a distanze inferiori a ml 2 dal confine stradale per le strade del tipo F, mentre per la SS 18 saranno poste a distanza non inferiore a ml 3
2. Le indicazioni del PSC e del POT relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Le eventuali porzioni di territorio che, a seguito della modifica al tracciato apportata dal progetto esecutivo, dovessero risultare "bianche" saranno assimilate, ai fini dell'utilizzazione edificatoria, a quella più immediatamente contigua.

Art. 24 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane
1. La sezione complessiva delle strade urbane di tipo F di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle tavole del PSC. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti, se indicati.
2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di ml 7 oltre banchine e marciapiedi. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte possono essere ammesse (sino ad un minimo di sezione pari a 5 ml) per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
3. Qualora il POT individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PAU può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POT. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PAU, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.
4. Le aree individuate come sede viaria nelle tavole del PSC ed anche quelle individuate dai PAU sono soggette alle norme perequative secondo quanto stabilito per ogni ambito e/o subambito.

Art. 25 – Strade private in territorio rurale
1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%..
Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.
3. La viabilità rurale ricadente nelle aree del Parco del Pollino, è soggetta alle norme contenute nel Piano del Parco, in quanto operante.

Art. 26 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale
1. *Individuazione*. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato possono essere indicate nelle planimetrie di PSC (dette fasce individuate concorrono comunque alla formazione della volumetria di zona ma restano sempre inedificabili) e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, e del relativo Regolamento, in relazione alla classificazione della rete stradale. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati in base alla legge (detta fascia individuata concorre comunque alla formazione della volumetria di zona ma resta sempre inedificabile a meno di eventuali deroghe concesse dell'ente gestore).
2. *Usi ammessi*. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi U40, U43, U44, U45, U46, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso U7 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 28.
3. Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art 17 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.
4. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di PAU devono essere sistemate secondo le seguenti prescrizioni:
a) per una fascia della larghezza di ml. 0,5 a partire dal confine del marciapiedi l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all' Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art 16
b) per la parte restante oltre i primi 0,5 metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 17
5. *Tipi di intervento edilizio*. Sugli edifici legittimamente esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Ricostruzione nello stesso sito del fabbricato demolito, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia.
Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie. Per costruzioni ad uso U7, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 28
6. *Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato*.
Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
- per la SS 18 di competenza ANAS - tipo E- in applicazione del vigente Codice della Strada

- m. 5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva non superiore a m. 7,00;
- m. 3 per le recinzioni dei fabbricati prospettanti sulla SS 18
- m. 2 per le recinzioni dei fabbricati prospettanti sulle strade di tipo F
- l'area eventualmente libera tra il marciapiedi e la recinzione dovrà essere sistemata a verde di dotazione ecologica ;.

7. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del R.E.U. relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753.
8. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.
9. La fascia di rispetto ferroviario è definita dal DPR n° 753 dell'11/07/1980 art. 49, ed anche essa concorre alla formazione dell'indice territoriale/fondiario di zona.

Art. 27 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. *Individuazione*. Nelle planimetrie del PSC, del RUE e del POT possono essere indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.
2. *Requisiti tipologici*. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,20, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati; con funzione di spartitraffico, minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m. 1,00 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 1,00.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdrucciolevole.
7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
8. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiate.
9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 28 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
e delle norme di cui ai commi seguenti.

2. *Ambiti di localizzazione di nuovi impianti*

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a fascia di rispetto della sede stradale;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m.. 50 dal limite della sede stradale;

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo IV; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua,
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
- aree boscate

3. *Parametri edilizi*

UF max = 0,05 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
H max = 3,50 m. ad eccezione delle pensiline e delle tettoie;
(nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq. e SF max = 10.000 mq.
(nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:

- all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
- all'interno del Territorio Urbanizzato: m. 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m. 3.da altri edifici confinanti m 5,0
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

4. *Destinazioni d'uso* complementari compatibili

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
attività di commercio al dettaglio di vicinato (U4), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32;
pubblici esercizi (U8);
servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

5. *Prescrizioni* in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".
Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m. 0,8.

6. *Mitigazione degli impatti*

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia depurate, e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.
Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

7. *Attuazione*

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

8. *Impianti preesistenti*

Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del REU. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

CAPO 2.D
RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 29 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto (per come definite dall'Ente Gestore in applicazione del D.M. Ambiente e territorio del 29 maggio 2008)

1. le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di attenzione", per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 microtesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.

3. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, possono non essere indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.

4. In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico, si devono intendere quelle definite dall'Ente Gestore la linea elettrica. Pertanto le richieste di utilizzazione a scopi edificatori di superficie che ricadono in prossimità di conduttori elettrici, loro sostegni, cabine di trasformazione etc., devono assumere apposita dichiarazione e/o certificazione che attesti la distanza minima da rispettare per il posizionamento del fabbricato, in funzione del perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro-tesla in relazione alla tipologia di linea: terna singola, terna doppia ottimizzata, terna doppia non ottimizzata. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro-tesla misurato al ricettore.

5. All'interno delle fasce di rispetto, come sopra definite, non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali : le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

6. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

7. Per ogni richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte in prossimità delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.
8. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.
9. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.
10. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto e di attenzione concorrono comunque alla formazione della volumetria in applicazione degli indici e dei parametri della zona edificabile immediatamente adiacente
11. L'individuazione grafica (vedi tav. 6 Quadro Conoscitivo) dell'ampiezza delle fasce di attenzione e delle distanze di prima approssimazione è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo del reale posizionamento della linea o della cabina e della tipologia delle stesse. La fascia di attenzione indicativa per gli elettrodotti individuati varia da 18 ml a 22 ml per lato, da calcolarsi dalla linea elettrica più esterna.
12. La fascia di attenzione dell'elettrodotto di servizio delle FF.SS non è stata individuata in quanto l'Ente Gestore non ha fornito alcuna indicazione in merito. In linea del tutto prudenziale viene stimata in 18 ml per lato, da calcolarsi dalla conduttura più esterna, sarà cura del richiedente il Permesso di Costruire assumere presso l'Ente Gestore ogni informazione relativa al calcolo esatto della distanza da mantenere da detto elettrodotto, e produrre all'Amministrazione Comunale la relativa documentazione prima del rilascio del Permesso medesimo.
13. Il RUE recepisce attraverso decreto dirigenziale la riduzione delle fasce di rispetto e delle distanze di prima approssimazione degli elettrodotti in seguito ad interventi che ne comportano la riduzione dei campi elettromagnetici e l'eliminazione delle fasce in seguito alla dismissione dell'elettrodotto medesimo.
14. Le fasce di rispetto come sopra determinate, ancorché non edificabili, concorrono alla formazione della Sc e/o volumetria in applicazione degli indici e dei parametri della zona in cui ricadono.

Art. 30 - Gasdotti

1. La CTR fornita dalla Regione Calabria non individua alcun tracciato di dorsali principali nel territorio Comunale. Allo stesso modo non è possibile individuare le adduttrici secondarie, pertanto le distanze da rispettare, ai fini dell'edificazione, da dette reti non sono univocamente determinabili. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte, nonché dello spessore delle stesse.
2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta del Permesso di Costruire, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti. L'Ente proprietario dovrà rilasciare attestato di utilizzazione della area interessata dalle costruzioni, fissando la relativa distanza dalla conduttura del fabbricato e/o intervento da realizzare..
3. Le fasce di rispetto come sopra determinate, ancorché non edificabili, concorrono alla formazione della Sc e/o volumetria in applicazione degli indici e dei parametri della zona in cui ricadono.

Art. 31 – Cimiteri, depuratori, isole ecologiche,

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 48; è ammesso inoltre l'uso U 9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

4. La fascia di rispetto del Cimitero esistente è stata definita in ml 50 dal perimetro esterno in applicazione della Delibera Consiliare n° …. del …….., mentre la fascia di rispetto del nuovo Cimitero dovrà essere assunta al momento della sua realizzazione con richiesta di deroga in applicazione del 4° comma dell'art. 338 del citato Regio Decreto 1265.

5. La fascia di rispetto dei depuratori resta fissata in applicazione del disposto della Delibera del Comitato dei Ministri per l'inquinamento del 4.02.1977. in ml 100 (*Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri.)* Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Art. 31a – Zone di tutela assoluta dei pozzi di acqua potabile (art.94 D.Lgs 152/2006)

1 La Zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni con una estensione di 10 m di raggio dal punto di captazione, salvo casi di dimostrata impossibilità, e deve essere recintata e adeguatamente protetta.

2 Un'eventuale estensione dell'Area di tutela assoluta, in relazione alla specifica situazione di vulnerabilità e rischio della risorsa, può essere proposta dal titolare della richiesta di perforazione o dal soggetto gestore dell'impianto previa presentazione di adeguata documentazione.

3 All'interno dell'Area di tutela assoluta dei pozzi idropotabili possono essere esercitate solo attività connesse alla gestione della captazione e realizzate unicamente opere di captazione ed infrastrutture di servizio, fatta salva la possibilità della messa in opera di infrastrutture di pubblico interesse non passibili di interazione alcuna con le risorse idriche oggetto di tutela.

4 L'aggiornamento delle Zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili è effettuata con decreto dirigenziale.

5. Le fasce di rispetto come sopra determinate, ancorché non edificabili, concorrono alla formazione della Sc e/o volumetria in applicazione degli indici e dei parametri della zona in cui ricadono.

6. Restano prescrittive le Norme di maggiore dettaglio fissate all'art. 10 della Normativa Geologica Tecnica

Art. 31b - Zone di rispetto dei pozzi idropotabili (art.94 D.Lgs 152/2006)

1 La Zona di rispetto dei pozzi idropotabili, individuata applicando il criterio cronologico e il criterio idrogeologico, è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, in cui devono essere tutelate qualitativamente e quantitativamente le risorse idriche captate.

2 In relazione alla tipologia della captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, le Zone di rispetto dei pozzi idropotabili sono suddivise in:
   a) zona di rispetto ristretta, di cui all'art.94, comma 4 del DLgs. n.152/2006 e s.m.i.;
   b) zona di rispetto allargata, di all'art.94, comma 4 del DLgs. n.152/2006 e s.m.i.;

3. Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni della Regione per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In queste aree si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

4. Ai fini della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, la Regione individua e disciplina, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

a) aree di ricarica della falda;
b) emergenze naturali ed artificiali della falda
c) zone di riserva

5. Le Regioni disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

a) fognature;
b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

6. Le fasce di rispetto come sopra determinate, ancorché non edificabili, concorrono alla formazione della SC e/o volumetria in applicazione degli indici e dei parametri della zona in cui ricadono.

Capo 2E – Perequazione

Art. 31c– Definizione e Modalità – art 54 della LUR -

1. Il sistema perequativo tende ad impedire che le scelte di Piano determinino forti discriminazioni tra proprietà fondiarie che, pur avendo gli stessi diritti (omogeneità dello stato di fatto e dei requisiti oggettivi dei terreni), potrebbero essere, in termini di potenzialità d'uso, penalizzate o meno a secondo della destinazione che viene loro assegnata: da una parte le aree edificabili, dall'altra le aree vincolate per i servizi primari e secondari o per limitazioni di altra natura. Nel contempo la perequazione deve consentire alla Pubblica Amministrazione di formare una sorta di demanio di aree pubbliche acquisito senza gli eccessivi oneri propri dei meccanismi espropriativi: ciascun proprietario di aree edificabili deve concorrere alla formazione di detto demanio pubblico, ottenendo in cambio una sorta di indennizzo commisurato al sacrificio richiesto. Risulta implicito che la totalità di detto meccanismo non può che essere determinata in sede di pianificazione attuativa, in particolare in fase di redazione del POT e/o del PAU, in quanto il Piano generale non può spingersi, per sua natura, sino alle definizione dei dettagli propri della perequazione. Il PSC deve tendere, quindi, a fissare i criteri generali perequativi all'interno dei quali troveranno applicazione le "relazioni contrattuali" che porteranno alla concreta attuazione delle scelte di Piano anche in assenza di POT.

2. Il criterio perequativo scelto in via generale è del tipo compensativo. Pertanto, in linea di principio, si procederà nel seguente modo:

a. a tutti i compendi edilizi che manifestano lo stesso stato di fatto e di diritto, verrà attribuita una eguale capacità insediativa(in termini di cubatura massima assentibile o di superficie complessiva (SC) realizzabile)
b. le aree destinate a servizi, o vincolate per altra causa, dal PSC godono degli stessi diritti edificatori delle aree immediatamente utilizzabili; questi diritti, a seguito della cessione volontaria delle aree suddette, potranno essere utilizzati o sulla parte residua del lotto o in altra area di proprietà del cedente (cosiddette are di "atterraggio") alle condizioni di cui al punto seguente. Al cedente verrà attribuita una capacità insediativa teorica maggiore (volume compensativo) nel caso in cui si farà carico anche della realizzazione (parziale o totale) delle opere urbaniz-

zative e/o di natura sociale, detta capacità insediativa teorica sarà proporzionale agli oneri economici e finanziari sopportati dal cedente per la realizzazione delle opere, questi oneri saranno calcolati in applicazione dei prezzi vigenti per le categorie di opere realizzate.

c. questo volume, proporzionale all'area ceduta ed alle opere realizzate, potrà essere edificato sia nell' ambito dello stesso compendio urbanistico, sia in altri terreni di proprietà dei cedenti, sempre che non esclusi dall' edificazione per norme di Piano o vincolati e/o tutelati da leggi statali e/o regionali. Detti terreni potranno, inoltre, essere alienati con il diritto all'edificazione acquisito a seguito del meccanismo perequativo, e su di essi si applicheranno gli stessi parametri urbanistici (compresa la destinazione d'uso) della zona che ha determinato la perequazione. Nel caso in cui il cedente non vorrà realizzare le opere, ma vorrà mantenere il diritto al volume compensativo, dovrà corrispondere (alla Pubblica Amministrazione) un ristoro monetario pari all'importo delle opere non realizzate, sempre calcolato (sulla scorta di progetti esecutivi) in applicazione dei vigenti prezzi (Prezziario regionale della Regione Calabria) per quelle categorie di opere

d. il meccanismo perequativo suddetto, sarà applicato anche nel caso che il pubblico interesse determini la necessità di demolizione di fabbricati che risultino in contrasto con le scelte di Piano; in questo caso sarà consentita, oltre la ricostruzione dell' immobile demolito in altro luogo di proprietà del soggetto sottoposto al provvedimento, una premialità volumetrica direttamente connessa al danno subito ed allo stato d'uso dello stesso immobile. Il terreno individuato per 'attuazione del meccanismo perequativo, sempre che non escluso dall'edificazione per norme di Piano o vincolato e/o tutelato da leggi statali e/o regionali, potrà essere alienato mantenendo i diritti acquisiti in sede perequativa.

e. per gli immobili situati negli ambiti a valenza storica, in presenza di un loro possibile recupero e riutilizzo per finalità sociali, il meccanismo perequativo potrà essere applicato, sempre che ve ne sia un reale interesse da parte della Pubblica Amministrazione, avendo come riferimento oggettivo il volume o la superficie utile, nonché lo stato d'uso opportunamente rilevato e certificato, dell' immobile da cedere. In questo caso, alla proprietà cedente, sarà consentito di realizzare, in altro terreno di proprietà, sempre che non escluso dall'edificazione per norme di Piano o vincolato e/o tutelato da leggi statali e/o regionali, un volume (o superficie) pari a quello ceduto. In funzione dello stato d'uso dell'immobile ceduto potrà essere consentito un incremento volumetrico per il nuovo immobile da realizzare, inversamente proporzionale ai costi necessari a rendere agibile l'immobile ceduto: a maggiori costi corrisponde minor volume e/o superficie per il nuovo immobile.

3. Il suddetto meccanismo, per come strutturato, potrà essere applicato anche alle zone edificatorie in cui si prevede il rilascio di singolo Permesso di Costruire, che potrà essere assentito solo e soltanto a seguito della realizzazione delle opere di riqualificazione previste e progettate. Ciò a valere ogni qualvolta sia applicato il meccanismo perequativo.

4. Nelle aree in cui è opportuna la riqualificazione urbana sarà attuato a seguito delle presentazione di un Progetto Unitario di Riqualificazione preliminare che individui con esattezza : a) l'area oggetto di intervento nel suo complesso, b) la tipologia di riqualificazione (relativa all'adeguamento della viabilità e/o all' incremento delle dotazioni, ambientale) , c) le quantità di incremento, d) i costi necessari alle opere connesse, e) le aree di "atterraggio" sulle quali sarà attuato il diritto perequativo acquisito. Detto progetto unitario di riqualificazione urbana sarà valutato dall' Ufficio Comunale preposto, che, nel caso lo ritenga utile e conveniente per la collettività, lo proporrà all'approvazione del Consiglio Comunale. A seguito dell'avvenuta approvazione il proponente dovrà presentare un progetto esecutivo in applicazione delle vigenti disposizioni di legge. A detto progetto sarà allegato un Atto Unilaterale d' Obbligo che individua con esattezza tutti gli oneri cui resta obbligato il proponente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Il mancato rispetto di uno soltanto degli obblighi assunti determinerà la decadenza degli atti amministrativi autorizzativi e, pertanto, le opere realizzate saranno dichiarate abusive, per ogni conseguente effetto. Resta inteso che le opere di riqualificazione realizzate saranno soggette a collaudo da parte degli uffici competenti, per verificarne la loro rispondenza al progetto approvato. Nel caso di collaudo non positivo, il proponente sarà invitato al rispetto degli obblighi assunti ed a prov-

vedere in un termine prefissato, a tutti gli adempimenti in grado di rimuovere le cause di difformità delle opere; se ciò non dovesse avvenire, l'Ufficio procederà secondo quanto previsto nel periodo precedente.

5. Negli ambiti urbanizzabili, l'attuazione dei meccanismi perequativi, sarà preceduta dal POT d'ambito e, qualora questo non sia espressamente previsto, da apposito PAU relazionato al subambito di riferimento per come individuato nel PSC o da Progetto Unitario di nuovo impianto per come previsto al successivo art. 46.

6. Il meccanismo perequativo deve intendersi come strumento strategico indispensabile e finalizzato a dare una concreta attuazione al disegno strutturale del Piano. Il PAU privilegiato per perseguire le finalità perequative è il PINT (Programma Integrato di Intervento) di cui all'art. 33 della LUR. In casi particolari, definiti dal REU, possono essere utilizzati anche singoli Piani di Riqualificazione Edilizia che comunque determino la necessità di cessione di aree e la realizzazione di opere urbanizzative da parte del proponente l'intervento.

7. L'applicazione della perequazione urbanistica deve intendersi come aggiuntiva rispetto alla premialità ed agli incentivi di cui al 3° comma dell'art.53bis della LUR.

8. Altra forma di Perequazione, che per altro si ritiene opportuno adottare con il PSC, è quella riferita alla Legge 308/2004 la quale, all'art. 1 comma 21 e seg.nti introduce la compensazione traslativa. Essa "consiste nella possibilità per il proprietario dell'area che non sia più nella condizione di esercitare il diritto ad edificare a causa della sopravvenuta imposizione di un vincolo di inedificabilità assoluta (*vincolo ambientale)* diverso da quelli di natura urbanistica, di chiedere al Comune di traslare il diritto su altra area di cui lo stesso soggetto sia proprietario." Nel nostro caso detta forma di perequazione può essere applicata (oltre che sulle aree già vincolate ope legis), in quelle individuate con vincolo di inedificabilità assoluta dal presente PSC. Se ciò dovesse avvenire le aree vincolate manifesteranno una potenzialità edificatoria pari all'indice vigente al momento dell'imposizione del vincolo medesimo, previa cessione dell' area vincolata al Comune, da utilizzare in altra area di proprietà del cedente o avente causa a qualsiasi titolo.

9. La perequazione, per come definita dal presente articolo, si applica anche in tutte quelle aree, comunque sottoposte a procedura espropriativa, per le quali non è stato ancora corrisposto, agli aventi diritto, il relativo prezzo per come definito dalle disposizioni di legge vigenti in materia. A dette aree è riconosciuto lo stato di fatto e di diritto (indice fondiario, destinazione d'uso, parametri edilizi, etc.) applicato, dal presente PSC, a quelle immediatamente contermini e/o adiacenti che manifestano le stesse caratteristiche intrinseche. Resta inteso che l'eventuale accettazione, da parte dell' espropriato, di tale diritto, determinerà ipso facto la cessazione di qualsiasi azione, anche giudiziaria, nei confronti dell' Amministrazione espropriante. Nel caso in cui detta Amministrazione avesse procurato un danno irreversibile alle proprietà soggette ad esproprio, tale danno, periziato in contradditorio fra le parti, sarà riconosciuto a mezzo di incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria delle aree. Nel caso in cui non fosse possibile retrocedere integralmente le aree originariamente espropriate, il diritto perequativo potrà essere attuato nelle aree residue. Nell'eventualità che su dette aree residue tale diritto non fosse attuabile per la quantità concessa, si determinerà la possibilità di deroga per quanto attiene l'altezza massima di ambito ed il numero dei piani dei fabbricati da realizzare; detta deroga sarà formalizzata con atto del Responsabile dell' Ufficio. Detto diritto alla deroga può anche essere esercitato sulle aree di "atterraggio" sempre nel caso di loro inidoneità dimensionale a recepire il compenso perequativo

10. I diritti compensativi perequativi possono essere alienati e/o ceduti a terzi a titolo oneroso con atto pubblico. In tale caso il cedente possessore del diritto, dovrà darne immediata comunicazione alla Pubblica Amministrazione segnalando il nominativo del cessionario ed individuando le aree di atterraggio su cui il diritto alienato verrà esercitato. Il valore della cessione è determinato dal mercato e dalla libera contrattazione fra le parti.

11. L'Amministrazione comunale si riserva di predisporre apposito Regolamento Attuativo della presente norma, senza che ciò di luogo alla formazione di variante al PSC. Detto Regolamento potrà contenere specificazioni di dettaglio, integrazioni procedurali, nonché aggiustamenti dei parametri perequativi in modo da rendere la norma stessa maggiormente aderente allo stato di attuazione del

PSC medesimo. L'approvazione del Regolamento compete al Consiglio Comunale su proposta dell'Ufficio competente.

TITOLO 3
REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POT

CAPO 3.A
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO-TESTIMONIALE

Art. 32 – Definizioni

1. I **In attesa degli adempienti sovraordinati di cui all'art. 48 della LUR,** il PSC individua ai sensi della L.R. n.19/2002 un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, che presentano una struttura di tessuto urbano dai carattere testimoniale, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio). Tali ambiti comprendono anche aree circostanti gli edifici, che possono considerarsi per caratteristiche storiche, ambientali e funzionali parte integrante degli agglomerati o dei complessi edilizi. Nel territorio comunale non è individuabile un ambito con valenza storica ma soltanto un nucleo di antica formazione con valenza testimoniale formatisi in prossimità del Santuario rupestre. Anche esso, a seguito di rimaneggiamenti recenti, non conserva le caratteristiche originarie inalterate per cui la normativa che segue tenderà a determinare le condizioni di minima a che, quanto ancora riconducibile all'impianto urbano originario, sia mantenuto integro e leggibile. Si specifica che con il presente PSC viene rimodulata l'intera scansione delle aree individuate come facenti parte della ZTO del tipo A1 della Variante al PRG, per cui decadono tutte le prescrizioni, indicazioni e normative del Piano di Recupero approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 in data 28/06/1996.

2. Pertanto il sistema insediativo storicizzato è convenzionalmente classificato, ai fini della disciplina d' intervento, nei seguenti sub ambiti:

- Nucleo di antica formazione a valenza testimoniale (NS)
- Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato (ES).

3. La disciplina relativa al sistema insediativo a valenza testimoniale (NS) si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Art. 33 - Nucleo di Antica formazione (NS) e Complessi Edilizi storici (ES)

1. Sono definiti tali gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella Mappa Catastale. Essi sono individuati cartograficamente e perimetrati nelle tavole in scala 1:5.000 del P.S.C.

2. Gli interventi in questo ambito devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

3. In detto ambito è consentito l'incremento del volume edificato esistente all'epoca di adozione del PSC, esclusivamente nei casi previsti dall'art. 49 comma 2 della LUR (utilizzazione dei sottotetti e dei seminterrati)

4. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato. In fase istruttoria dei progetti verrà accertata tale situazione.

Art. 34 - Sistema insediativo storico-testimoniale - Classificazione in sub-ambiti-

1. I tessuti edilizi, di cui al titolo, compresi entro appositi perimetri o simboli grafici, sono individuati come segue:

1.1 Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale ES
1.2 Tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse testimoniale significativo NS
2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di modesto valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione (Quinta dei palazzi signorili individuati dalla Delibera del Consiglio Comunale n° ….. del ….. di recepimento della Legge Regionale n° 21/2010, e cioè : " i fabbricati i cui prospetti si affacciano su via F.Turati, via L.Giugni, Viale della Libertà, Piazza Italia, via Cav. P.Longo fino all'incrocio con via Marco Polo, …)
2.2 Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate ma funzionalmente collegate agli ambiti a valenza testimoniale (aree prossime al Santuario e pertinenze)

Art. 35 - Modalità di attuazione del P.S.C. negli ambiti del sistema insediativo storico e testimoniale

1. In termini generali, il REU. individua all'interno dei perimetri degli ambiti di cui all'art. precedente, due modalità di intervento:
a. intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
b. intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un Progetto Unitario di Riqualificazione,
2. Il POT. può prevedere interventi attraverso Piani attuativi, i cui perimetri possono essere proposti su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari interessati.
3. In tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi diretti, quando siano limitati alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro scientifico e al restauro e risanamento conservativo.
4. In questi ambiti:
- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica, testimoniale o culturale, a meno che le presenti norme non lo prevedano esplicitamente;
- sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (se non in applicazioni di norme sovraordinate) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici. Quanto sopra con esclusione delle porzioni d'ambito appositamente individuate e sottoposte a normativa di dettaglio particolare.

Art. 36 - Categorie di intervento nei sub-ambiti ES e NS

1. Nel sub-ambito 1.1 **ES** - edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, localizzati nella Tav. 6 e 15 (Castello Normanno, Torre Fiuzzi, Torre dell'Isola Dino, Santuario della Madonna della Grotta, palazzo denominato "Il Fortino") - le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, il restauro scientifico/conservativo e il risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto. Il tutto anche in applicazione del disposto del comma 3 dell'art.29 del D.Lgs 42/2004. L'esatta localizzazione di detti immobili è leggibile nella Tav. 6. In detto sub-ambito risultano altresì ricompresi tutti gli spazi vuoti (giardini, cortili, slarghi, piazze, terrazzamenti, chiostri, etc) di pertinenza dell' immobile principale, sia di natura pubblica che privata nonché, d'uso pubblico che concorrono alla formazione di quinte di pregio paesistico-ambientale delle quali si prescrive l'immodificabilità assoluta, il mantenimento della vegetazione esistente, delle pavimentazioni, del verde. Ogni intervento su dette aree dovrà essere preceduto dall'approvazione, da parte dell'Ufficio Tecnico, di un progetto di dettaglio esecutivo che evidenzi la sua necessità e le sue caratteristiche connesse soprattutto ai materiali da impiegare, alle nuove eventuali essenze vegetali da por-

re a dimora, ai colori ed a quant'altro si renda necessario a dare compiuta descrizione dell'intervento medesimo. E' prescritta l'autorizzazione della competente Sovraintendenza ai Beni Culturali

2. Nel sub-ambito 1.2 (parte del quartiere denominato Fumarlo per come perimetrato nella Tav. 15), in via generale le categorie di intervento ammesse sono:

• Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni incongrue), quanto previsto al comma 2 dell'art.49 della LUR, il tutto attraverso intervento edilizio diretto o DIA. Si fa obbligo del mantenimento e del restauro degli elementi di pregio quali : voltine in pietra o materiale fittile, archi in pietra e/o mattoni, cornici, paraste, lesene, architravi e colonne di qualsiasi materiale. Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione dei materiali da impiegare sia nelle partiture verticali (pareti esterne) che in quelle orizzontali o sub orizzontali (tetti, coperture, etc), ciò determina l'espresso divieto dell'uso di intonaci non presenti nella tradizione locale, l'intonacatura di tessiture parietali riconoscibili e leggibili (in pietra semplice e/o listata), miste (incocciate) o di altro materiale proprio della tradizione locale. Il rifacimento e la manutenzione dei tetti dovrà avvenire riutilizzando per quanto possibile gli stessi elementi preesistenti i quali, anche se nuovi, dovranno essere comunque dello stesso tipo di quello esistente. E' vietato l'uso di lamiere metalliche (sia lisce che nervate) per le coperture e per il rivestimento delle pareti. Gli infissi dovranno essere in legno dipinto, con espresso divieto dell'uso di profilati metallici di qualsiasi natura. I pluviali e le gronde dovranno essere in rame con espresso divieto di qualsiasi altro materiale (alluminio colorato, ramato, etc,), i terminali a terra dovranno essere in ghisa e, se possibile, collegati alla rete di smaltimento comunale. Le facciate dovranno rispettare le prescrizioni del Piano del Colore se esistente. Le facciate degli edifici prospettanti su quinte di pregio, ancorché non ricomprese nel subambito 2.1, sono comunque soggette a tutte le prescrizioni che precedono per ovvi motivi di contiguità ambientale con lo stesso subambito. Le pavimentazioni esterne, sia pubbliche che private, dovranno essere realizzate in pietra (possibilmente locale) con divieto di pavimentazioni cementizie e/o di asfalto. La presente norma sarà integrata dal disposto di cui al Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito per come definito dall'art. 48 della LUR, allorquando sarà predisposto dalla Giunta Regionale. In questo sub-ambito sono state individuate due aree cortilive (A e B) idonee a rifunzionalizzare la viabilità di attraversamento, per la quale, pertanto, si prescrive la demolizione di un fabbricato esistente con annesso muro di cinta (area A) e di un muro di cinta (area B), con conseguente utilizzazione delle aree di pertinenza. L'utilizzazione di dette aree cortilive è ammessa , solo e soltanto, a seguito di progetto unitario, per ogni singola area, che preveda l' ampliamento del tratto viario interessato con conseguente riposizionamento dello stesso. In tal caso sulle aree di pertinenza ed in quelle di immediatamente adiacenti sarà consentito edificare nuovi immobili secondo progetti predisposti di concerto fra la pubblica Amministrazione ed i proprietari interessati. Nel caso in cui non si proceda alla riqualificazione urbanistica (e/o in caso di mancato accordo fra i proprietari e la Pubblica Amministrazione), con conseguente cessione di aree per la pubblica utilità, agli immobili interessati si applicherà la normativa di sub ambito precedentemente definita. Resta nella facoltà dell' Amministrazione la possibilità di attuare i necessari adeguamenti viari, nei tratti individuati come sopra, a mezzo di iniziativa pubblica, avvalendosi delle vigenti disposizioni di legge in materia. Nel caso cui ciò determini la necessità di procedure espropriative si attiveranno i meccanismi perequativi di cui all'art. 31.c. in quanto applicabili. Ad integrazione di quanto sopra definito, sempre che non in contrasto con esso, vedasi anche le disposizioni di cui al Titolo 4a .

3. Nel sub-ambito 2.1. – Quinta dei Palazzi a valenza testimoniale prospettanti su via F.Turati, via L.Giugni, Viale della Libertà, Piazza Italia, via Cav. P.Longo fino all'incrocio con via Marco Polo.- le categorie di intervento ammesse sono

- Restauro Scientifico e Restauro Conservativo, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, quanto previsto al comma 2 dell'art.49 della LUR. Si interviene a mezzo di intervento diretto, con progettazione coerente allo stato dei luoghi in termini di rispetto della struttura aggregativa storica mantenendo inalterati gli elementi tipologici quali : scale, chiostrine, androni, portali, volte, etc.), Le demolizioni potranno riguardare le sole porzioni di fabbricato incongrue con la struttura storica/testimoniale e la loro ricostruzione, se

necessaria, potrà avvenire, per pari impianto planovolumetrico. Resta altresì ammesso il rifacimento di elementi architettonici non significativi dell'impianto architettonico originario.

4. Nel sub-ambito 2.2 Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate di pertinenza sia pubblica che privata ancorché non individuate cartograficamente. E' ammessa la riqualificazione funzionale senza alterazione delle caratteristiche preesistenti. Resta pertanto vietata: la pavimentazione in asfalto o in cemento degli spazi carrabili e/o pedonali, l'espianto delle alberature esistenti, la messa a dimora di essenze arboree non autoctone, l'uso di materiali estranei alla tradizione locale, quanto altro possa alterare la percezione dell'insieme preesistente.

Art. 37 - Destinazioni d'uso negli ambiti ES e NS

1. Gli ambiti ES e NS sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il P.S.C. persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle normate dal presente articolo.

Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria..

4. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri propri dell' ambito a valenza testimoniale e/o degli edifici storici.

Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

5. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, negli ambiti ES ed NS, alle disposizioni di legge vigenti. Tale cambio d'uso viene rilasciato quando, nell'ambito degli usi ammessi dal REU., l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza,della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.

Il mutamento di destinazioni d'uso degli immobili negli ambiti ES connesso a trasformazioni fisiche è soggetto a Permesso di Costruire . Esso viene rilasciato nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento. Resta inteso che viene esclusa qualsiasi destinazione d'uso non compatibile con la monumentalità degli edifici di cui al suba-ambito 1.1. ES, in particolare : le attività commerciali all' ingrosso e/o al dettaglio, la ristorazione di qualsiasi genere, gli usi direzionali e/o per uffici, etc. . Oltre la funzione residenziale è, invece ammessa quella relativa alla realizzazione di spazi museali, espositivi, culturali, per la piccola convegnistica, per sedi di enti e/o fondazioni pubbliche e/o private con annessi servizi complementari ad uso esclusivo delle attività principali ammesse.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Prescrizioni normative

7. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti NS sono in generale quelle elencate di seguito.

Funzioni principali:

Funzione abitativa: U1 - U2

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: U3 - U4 – U8 – U9 - U10 – U12 - U13 -U14 - U15 - U17 – U18 – U19 – U20 -U21 – U22 -.

Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: - U37 – U38

Funzioni associate

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: U12

8. I locali al 1° piano degli edifici in ambito NS possono essere destinati oltre che a residenza a tutte le altre attività tra quelle ammesse per la zona
9. I locali posti al piano terra e piano interrato, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse;
10. I locali destinati a commercio al minuto (U4) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
11. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali; edifici a destinazione produttiva.
12. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana e i progetti di valorizzazione commerciale; questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

Art. 38 - Prescrizioni generali per gli ambiti ES e NS: interventi ammessi, modalità di attuazione
1. In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:
• gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
• gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
- l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
• gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale.
• gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
• gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del REU.
3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal REU., devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.
4. Le superfetazioni, in edifici vincolati **(ES),** non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PSC.
5. Per quanto riguarda il reperimento dei P1 e P2 non si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 15 delle presenti norme.
6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico, è quello esistente alla data di adozione del PSC, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure da idonea documentazione presentata all'atto della

richiesta del Permesso di Costruire o autorizzazione, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato o concessionato in data successiva.
7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
8. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC e del REU., salvo che nei seguenti casi:
- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:

1– gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
2– la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;

- l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

9. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni già esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
10. Tutte le aree risultanti libere a seguito di crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE, che definisce le categorie di intervento ammesse.
11. Qualora, nel corso di interventi sugli edifici si verifichi il crollo accidentale di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo Permesso di Costruire.

ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE

12. Negli edifici sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal REU, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i limiti fissati dall'art. 49 comma 2 della LUR.
13. Negli edifici, è inoltre consentita in via generale la creazione di soppalchi, e la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, nonché gli interventi previsti dall'art. 49 della LUR.
14. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite lievi variazioni interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.
15. Per tutti gli interventi in ambito NS è necessario seguire le seguenti modalità di presentazione del progetto edilizio:

STATO DI FATTO E INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

- rilievo in scala 1:200 degli edifici dell'ambito e relative destinazioni d'uso e individuazione dell'unità edilizia in cui si chiede di intervenire;
- piante di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:100 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminati;
- individuazione e calcolo dei volumi**;**
- sezion**i** dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
- prospett**i** dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato . I prospetti devono indicare le strutture murarie le aperture tamponate riconoscibili i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, , ecc.);

• rilievo dell'area cortiliva in scala 1:200 con l'indicazione: delle essenze e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi,
• planimetria catastale in scala 1:2000
• visura catastale
• mappa catastale del fabbricato NCEU in scala 1:200
• documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche rilievi
antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.;
• documentazione fotografica dell'ambito e degli spazi esterni;
• documentazione fotografica dell'unità edilizia con particolari costruttivi e decorativi interni ed esterni;
• relazione storica dell'ambito e dell'unità edilizia con particolare riferimento a:
- epoca di costruzione e quella delle principali modifiche
- tipologia edilizia
- caratteristiche costruttive
- materiali
- stato di conservazione

PROGETTO

• piante di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:100 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminati
• sezioni dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
• prospett**i** dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato . I prospetti devono indicare le strutture murarie le aperture tamponate riconoscibili i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, , ecc.)
• sistemazione dell'area cortiliva in scala 1:200 con l'indicazione: delle essenze e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi,
• relazione illustrativa con l'indicazione dettagliata dei materiali e delle operazioni che si intendono eseguire secondo la categoria d'intervento;
• indicazioni sulle tecniche**,** dei materiali e dei colori utilizzati per l'intervento, negli elaborati grafici e nella relazione (
• tavole di sovrapposizione stato di fatto e stato di progetto, debbono essere distinte con campitura gialla le pareti da demolire, quelle da sostituire con campitura verde e quelle eventualmente da realizzare ex novo con campitura rossa.

Art. 39 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio rurale (ES.1)

1. Il PSC individua, quando possibile, gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n.42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni , e definisce gli interventi ammissibili negli stessi,
2. Il PSC individua inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in ambito rurale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili.
3. Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela,.
4. In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti ES.1, possono essere autorizzati interventi che prevedano un incremento di volume fino al 5% del volume complessivo esistente (calcolato come superficie utile per altezza alla gronda) alla data di adozione del PSC, qualora ciò sia strettamente necessario per finalità di adeguamento igienico-sanitario. Il tutto in aree pertinenziali degli stessi, eventualmente esistenti.

Art. 40- Categorie di intervento nei sub-ambiti ES.1
1. Per tali insediamenti gli interventi ammessi sono:.
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni), Restauro scientifico attraverso intervento edilizio diretto.

Art. 41 Complessi ed edifici ES.1: destinazioni d'uso – Prescrizioni generali
1. Negli ambiti ES.1 la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle stesse norme definite per i sub-ambiti NS.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO
2. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti ES.1 sono in linea generale il ripristino degli usi originari (ad esempio il ripristino delle funzioni agricole), gli usi residenziali permanenti e quelli temporanei (funzioni ricettive, residenze speciali, agriturismo, etc.), e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza.
3. Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti NS.
4. I locali al 1° piano degli edifici possono essere destinati oltre che a residenza a tutte le altre attività tra quelle ammesse per la zona
5. I locali posti al piano terra e piano interrato, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse;
6. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici ~~,~~ edifici storici monumentali non residenziali; edifici a destinazione produttiva.
7. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana e i progetti di valorizzazione commerciale questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

Art. 41bis – Meccanismi perequativi in ambito a valenza testimoniale e per gli immobili storici
1. Per gli immobili situati in ambiti a valenza storica e/o per i singoli immobili classificati di interesse storico, in presenza di un loro possibile recupero e riutilizzo per finalità sociali, il meccanismo perequativo potrà essere applicato, sempre che ve ne sia un reale interesse da parte della Pubblica Amministrazione, avendo come riferimento oggettivo il volume o la superficie utile, nonché lo stato d'uso – opportunamente rilevato e certificato- dell'immobile da cedere.
2. In questo caso, alla proprietà cedente, sarà consentito realizzare, in altro terreno di proprietà, sempre che lo stesso terreno non sia escluso dell'edificazione per norma del PSC o vincolato e/o tutelato da leggi statali e/o regionali, un volume (o superficie) pari a quello ceduto.
3. In funzione dello stato d'uso e delle condizioni statiche e fisiche dell'immobile ceduto potrà essere consentito un incremento volumetrico (o di superficie), per il nuovo immobile da realizzare, inversamente proporzionale ai costi necessari a rendere agibile l'immobile ceduto, calcolati in applicazione di vigenti prezzi regionali sulla scorta di un progetto esecutivo predisposto dalla proprietà cedente o dalla Pubblica Amministrazione, ma sempre con costi a carico del soggetto proponente. In linea di principio a maggiori costi necessari al recupero funzionale dell'immobile ceduto, corrisponderà un minore volume e/o superficie premiale per il nuovo costruito. La Pubblica Amministrazione si riserva la facoltà di predisporre apposito regolamento attuativo del presente articolo, in sua assenza si procederà con valutazione delle singole proposte.

CAPO 3.B
TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Art. 42 – Ambiti urbani consolidati (AUC) - Articolazione - Destinazioni d'uso -Interventi ammessi

1. Negli ambiti urbani consolidati si individuano i seguenti sub-ambiti:

- AUC.1:1. Porzioni urbane da considerarsi sostanzialmente sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico tale da farle considerare "centro storico o ambito a valenza testimoniale"), al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi (località Centro Urbano).
- AUC.1.2. Porzioni urbane di edilizia residenziale di edificazione non recente (fraz. Laccata)
- AUC.2.1 Porzioni urbane da considerarsi sature, a prevalente uso residenziale e tusirstico stanziale , strutturatesi in epoca recente a margine della viabilità ordinaria
- AUC.2.2 Porzioni urbane con funzioni prevalentemente turistiche, con marginale residenzialità stanziale, a media densità edilizia
- AUC 2.3 Porzioni urbane a prevalente uso turistico stanziale
- AUC 2.4 Porzioni urbane collinari a prevalente uso turistico stanziale
- AUC 2.5 Porzioni urbane interessate da piani attuativi completati (residenziale e turistico)
- AUC 2.6 Porzione urbana ad uso residenziale satura (PEEP)
- AUC 3.1 Porzioni urbane a prevalente uso produttivo con marinale residenzialità
- L1 Porzioni urbane in corso di attuazione sulla scorta di PAU convenzionati
- L2 Porzioni urbane in via di definizione

2. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
U1, U2, U3, U4, U4a, U8, U9, U10, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U37, U38, U46, U49, U51.

3 Sono considerati inoltre compatibili ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.

4. *Interventi ammessi in generale*

In tutti i sub-ambiti, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno di essi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio d'Uso, Demolizione e Ricostruzione, Nuove costruzioni limitatamente alle destinazioni d'uso in esse previste nei successivi commi.
In tutti i sub-ambiti si applicano le disposizioni di cui al 2 comma dell'art. 49 della LUR, nonché le disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 21/2010 (Piano Casa)

5. AUC.1.1.

Zone dell'abitato caratterizzate da un elevata densità edilizia sufficientemente strutturate dal punto di vista viario e con aree di sosta e parcheggio adeguate. La tipologia edilizia ed il tessuto urbano sono caratteristiche, per lo più, dell'espansione dell'abitato a cavallo degli anni '60-'70, con edifici pluripiano in linea addensati con spazi di isolamento determinati dalla viabilità di accesso ai singoli edifici, dai parcheggi e dagli spazi pubblici. La viabilità principale (via P.Longo, via Giugni, via C. Colombo, via Roma, Lungo Mare Sirimarco), pur essendo sufficiente allo svolgersi delle funzioni residenziali, manifesta picchi di criticità nel periodo estivo, per cui si consiglia una sua migliore gerarchizzazione funzio-

nale di carattere normativo, soprattutto in relazione agli innesti trasversali che manifestano necessità di regolamentazione. In linea di principio l'utilizzazione dei residui spazi inedificati è finalizzata alla formazione di strutture per il soddisfacimento dell'emergente domanda turistica nel settore dei servizi turistici complementari di qualità.
Il compendio è da considerarsi saturo per ogni conseguente effetto, pertanto sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza che ciò comporti incrementi della superficie complessiva e/o aumenti volumetrici dell'immobile originario.. Gli interventi di Demolizione e Ricostruzione sono ammessi a parità di volume preesistente. Negli edifici in cui, alla data di adozione del PSC, permangono destinazione d'uso, sempreché legittimamente autorizzate ed in attività, incongrue con la prevalente utilizzazione residenziale (depositi all'ingrosso, officine, autofficine), è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione con un incremento del 35% del volume demolito, il nuovo edificio non potrà superare l' altezza di ml 10,50, con un numero di piani non superiore e 3 (piano terra + due piani residenziali). Il nuovo edificio dovrà essere posizionato all'interno della sagoma a terra di quello demolito sempreché la stessa non interferiva con il transito veicolare e/o pedonale, in tal caso il fronte dell'edificio da ricostruire dovrà essere allineato in modo da determinare continuità con gli spazi pubblici su cui prospetta senza alcuna riduzione rispetto alla sezione adiacente esistente e potrà essere edificato in aderenza a quelli preesistenti. In questa zona si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale n°21/2010.
Ricade, all'interno di questa zona il compendio demaniale regolamentato dalla Legge 113/83 per il quale, una volta definite le procedure di cui alla citata Legge 113, sulle aree libere non cedute si darà seguito al disposto di cui all'art. 3 punto 3, mentre in caso di demolizione delle opere eseguite sulle aree cedute agli aventi diritto, sarà possibile realizzare esclusivamente attrezzature finalizzate alle attività turistiche come: strutture alberghiere e/o ricettive, centri benessere, centri per la convegnistica, ristorazione, esercizi pubblici, attrezzature complementari alla balneazione. Il tutto previo rilascio di Permesso di Costruire ed in applicazione dei seguenti indici e parametri:
Indici e parametri per le aree del compendio ex lege 113/83 previa demolizione dell'esistente:

- Rapporto di copertura (Q) — 33% di SF
- Altezza dell'edificio (H) — 5,0 ml al netto di eventuali pergolati
- Altezza del fronte di un edificio (HF) — 5,0 ml
- Numero dei piani (NP) — 1
- Distanze Dc e Ds — 5,0 ml
- Distanze fra edifici De — vedi art 98
- Parcheggi pertinenziali — vedi art 15
- Incremento volumetrico previa demolizione per l'edificazione di nuovi edifici alberghieri — il 35% oltre il volume demolito
- Altezza dell'edificio alberghiero da ricostruire — 10,5 ml
- Numero dei piani — 3

Non è consentita alcuna utilizzazione edificatoria delle aree cedute, che pertanto si configurano come pertinenza inedificabile asservita agli immobili realizzati. Su quest'ultimi sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria. Per immobili realizzati si intendono quelli che risultano costruiti alla data di adozione del presente PSC, per i quali potranno anche essere presentate ed accolte richieste di permessi a costruire in sanatoria per quanto realizzato.

6. AUC 1.2
Sono le aree localizzate in direzione nord rispetto al sub ambito precedente, caratterizzate da densità elevata e da scarsa funzionalità dell'insieme. E' ammessa la manutenzione ordinaria straordinaria e la ristrutturazione edilizia. In esse permangono residuali lotti interclusi per la cui utilizzazione si prevede l'intervento edilizio diretto (singolo Permesso di Costruire) in applicazione dei seguenti indici e parametri. In ragione dello stato di fatto non si ritiene possibile alcun intervento di riqualificazione urbana. E' consigliabile invece una rimodulazione delle densità di intervento in applicazione dei seguenti indici:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 0,30 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 33% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 98
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15

Insiste in questo compendio un fabbricato con destinazione d'uso incongrua (capannone industriale) per il quale si prevede la demolizione e successiva ricostruzione con destinazioni d'uso compatibili con il prevalente uso residenziale. Detta ricostruzione potrà avvenire, con incremento volumetrico del 25% rispetto al volume preesistente e con altezza massima di ml 10,5, nel caso in cui si realizzi, a cure e spese del richiedente, il collegamento carrabile con via Laccata e via dei Glicini .

7. Sub-ambiti AUC.2

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti definiti dal PSC.

AUC.2.1

Sono le aree di recente espansione a sud-est del Centro Capoluogo (vedi Tav.15). La tipologia edilizia prevalente è l'edificio singolo residenziale con più unità edilizie per lo più dotato di spazi pertinenziali all'aperto. Permangono attività di carattere turistico ricettivo e residenziale di rilievo (Campeggio ed Albergo Borgo Fiuzzi). Il compendio è considerato, per ogni conseguente effetto, saturo. Pertanto sugli edifici in esso localizzati è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e le aree non edificate vengono considerate come pertinenze degli immobili con destinazione a verde privato e/o condominiale. E' ammessa la demolizione e successiva ricostruzione a parità di volume preesistente. Al suo interno permane una porzione del compendio demaniale regolamentato dalla Legge 113/83 per il quale, una volta definite le procedure di cui alla citata Legge 113, sulle aree libere non cedute si darà seguito al disposto di cui all'art. 3 punto 3, mentre in caso di demolizione delle opere eseguite sulle aree cedute agli aventi diritto sarà possibile realizzare esclusivamente attrezzature finalizzate alle attività turistiche come: strutture alberghiere e/o ricettive, centri benessere, centri per la convegnistica, ristorazione, esercizi pubblici. Il tutto in applicazione degli indici e dei parametri definiti al precedente comma 5. Sulle aree libere di pertinenza dei singoli edifici è consentita la sola destinazione a verde privato e/o condominiale con esclusione di qualsiasi attività edificatoria anche in precario. Per singoli edifici si intendono quelli che risultano costruiti alla data di adozione del presente PSC, per i quali potranno anche essere presentate ed accolte richieste di permessi a costruire in sanatoria per quanto realizzato. Viene individuata un'unità produttiva artigianale incongrua con la destinazione principale d'ambito, per la quale si rende possibile (ed opportuna) la demolizione e successiva ricostruzione con la sola destinazione d'uso dei tipo ricettivo alberghiero. In tal caso sarà consentito realizzare una volumetria aggiuntiva, pari al 35% del volume demolito (volume preesistente + 35%), in applicazione di tutti gli altri parametri previsti nel comma 5.
Le aree demaniali, non regolamentate dalla citata Legge 113/83, eventualmente presenti potranno essere utilizzate, in applicazione dei parametri di zona di seguito definiti, previa regolarizzazione amministrativa da parte degli aventi titolo. Quanto sopra a valere anche per i lotti inedificati di proprietà privata. In tali casi è ammessa anche la destinazione d'uso residenziale e la deroga per l' altezza che viene individuata in ml 7,5 ed il numero dei piani che resta fissato in 2..
La porzione d'ambito attualmente utilizzata, in gran parte, come Campeggio, per come individuata e perimetrata nella Tav.15 (individuata con la lettera A) potrà essere utilizzata, previa regolarizzazione

amministrativa del titolo di possesso (e/o proprietà), per forme di ricettività turistica diffusa, in applicazione dei seguenti indici e parametri, mentre nella parte restante permane l'attuale destinazione d'uso a campeggio :

- Rapporto di copertura (Q) 30% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 4,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 4,5 ml
- Numero dei piani (NP) 1
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 98
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15

AUC.2.2.

Sono aree a prevalente utilizzazione turistica ricettiva con ridotta presenza di seconde case e residenzialità stanziale, situate sul margine ad ovest del tracciato della Strada Provinciale n°1. In funzione del carico di transito estivo, si determinano situazione di pericolosità per cui si ritiene necessario regolamentare gli innesti sia in prossimità delle svicolo per la località Fiuzzi, che in prossimità del sottopasso ferroviario recentemente ampliato (formazione di rotatorie e/o svincoli). Il Permesso di Costruire afferente le aree immediatamente adiacenti a dette criticità viarie resta subordinato alla cessione a titolo gratuito delle aree necessarie a realizzare le suddette strutture di miglioramento viario nonché alla realizzazione delle stesse a cura e spese del richiedente. Tutto ciò determinerà una premialità urbanistica pari a 0,02 mq/mq per ogni 10 mq ceduti e per ogni € 1.000 di spesa sostenuta. Il costo delle opere da realizzare sarà computato in applicazione del vigente Prezziario per le Opere Pubbliche della Regione Calabria. In caso di inerzia dei privati la Pubblica Amministrazione provvederà a realizzare dette opere di miglioramento viario secondo le vigenti disposizione in materia di lavori pubblici. Gli impianti a rete sono sufficienti. Gli interventi prevalenti sono connessi con la riqualificazione edilizia ed urbana (Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione edilizia). E' consentita la demolizione e ricostruzione che, nel caso sia riferita ad edifici con destinazione ricettiva, determina la possibilità di forme di premialità volumetrica, da attivarsi nell'area resa libera a seguito delle demolizioni e nelle immediate pertinenze, con le modalità di seguito definite. Le aree a verde privato e/o condominiale, degli edifici esistenti, restano comunque individuate come pertinenze degli stessi e non potranno essere utilizzate per la formazione di nuova volumetria e/o superficie utile, anche se l'edificio cui fanno riferimento è stato realizzato con un indice edificatorio inferiore a quello previsto dal presente PSC.
Nelle aree rese libere dalle eventuali demolizioni ed in quelle immediatamente adiacenti, e non già utilizzate per la formazione di volumetria, nonché in quelle di diretta pertinenza di attività turistiche ricettive in essere, è ammessa l' edificazione con i seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 0,25 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 33,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2 + seminterrato
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 96
- Superficie permeabile SP non < al 30% di SF
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15
- Destinazione d'uso integrativa U39 (campeggi e vill.tur.)
- Incremento volumetrico previa demolizione per l'edificazione di nuovi edifici alberghieri il 35% oltre al volume demolito

AUC 2.3

E' un compendio, situato ad ovest della strada Provinciale n° 1, prevalentemente utilizzato per seconde case per vacanza e marginale residenzialità stanziale. Risulta ampiamente interessato da Piani di Lottizzazione Convenzionata attuati ed in corso di attuazione, che restano validi ed immodificabili sino alla loro completa attuazione, a seguito della quale le relative aree risulteranno sature per ogni conseguente effetto. Gli impianti a rete sono sufficienti. Gli interventi prevalenti sono connessi con la riqualificazione edilizia ed urbana (Manutenzione Ordinaria e Straordinaria). La presenza di incisioni torrentizie a monte dell'area, determina la necessità di un'attenta verifica idraulica prima di qualsiasi eventuale intervento di nuova edificazione reso possibile dagli indici e dai parametri di seguito definiti da applicarsi alle aree non ancora utilizzate ai fini edificatori. Detti interventi risultano per altro marginali e di modeste entità. Le aree a verde privato e/o condominiale, degli edifici esistenti, risultano comunque individuate come pertinenze degli edifici e non potranno essere utilizzate per la formazione di nuova volumetria e/o superficie utile, anche se l'edificio cui fanno riferimento è stato realizzato con un indice edificatorio inferiore a quello previsto dal presente PSC.

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 0,30 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 33% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 98
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15

AUC.2.4

La zona manifesta difficoltà di accesso in prossimità dell' innesto alla viabilità principale a valle (via Cosentini), mentre è agevole nel punto di contatto con la SS n°18 (svincolo da adeguare); la viabilità interna risulta carente per scarsa definizione gerarchica, per sezione della sede stradale, per assenza di percorsi pedonali adeguati. Tutto il sistema viario manifesta picchi di criticità nel periodo estivo per cui si rende necessario quantomeno un nuovo assetto normativo del traffico veicolare (definizione di sensi unici). Sono assenti adeguate aree per parcheggi pubblici in sede propria. Gli impianti a rete sono sufficienti. Gli interventi prevalenti sono connessi con la riqualificazione edilizia ed urbana. E' consentita la demolizione e ricostruzione che, nel caso sia riferita ad edifici con destinazione ricettiva, determina la possibilità di forme di premialità volumetrica, da attivarsi nell'area resa libera a seguito delle demolizioni, come di seguito definita. Detta premialità, ma con modalità e quantità diverse, è riconosciuta nel caso di cessione di aree per la formazione di ampliamenti viari e per la realizzazione di spazi a verde, secondo quanto sarà definito con apposito Regolamento di attuazione in sede di POT, in sua assenza è ammessa la formazione di progetti unitari di riqualificazione urbana, da predisporsi da parte dei privati, che individuino con chiarezza : la funzionalità dell'ampliamento viario proposto, gli spazi a verde ceduti e sistemati, le aree a parcheggio cedute e sistemate, le relative quantità, i costi necessari all'intervento calcolati in applicazione del vigente Prezziario per le Opere Pubbliche della Regione Calabria. Detti costi, sopportati del richiedente, determineranno la formazione di premialità perequativa per come definita nel successivo comma 10. La premialità, comunque acquisita, potrà essere utilizzata dal soggetto proponente, anche in altre aree (sempre utilizzabili a fini edificatori in applicazione del presente PSC) in proprietà del richiedente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Detto progetto unitario verrà approvato dal Responsabile dell'Ufficio competente che avrà cura di predisporre apposito atto unilaterale d'obbligo che dovrà contenere esplicitamente tutti gli impegni a carico del richiedente e le quantità premiali concesse. Tutte le spese di frazionamento, accatastamento e trascrizioni restano a carico del richiedente. Quanto sopra in applicazione del disposto dell'art. 31.c., e

secondo i parametri perequativi d'ambito. Le aree a verde privato e/o condominiale, degli edifici esistenti, risultano comunque individuate come pertinenze degli edifici.
Nelle aree residue libere, e non già utilizzate per la formazione di volumetria edificabile, è ammessa l' edificazione con i seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 0,20 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 33,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 98
- Superficie permeabile SP non < al 30% di SF
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15

AUC 2.5.
Sono aree totalmente interessate da Piani di Lottizzazioni attuati negli anni '70, pertanto da considerare sature per ogni conseguente effetto. Gli interventi ammessi sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria, per come definite dal presente Regolamento e dalla normativa vigente. Sono ammesse altresì le opere di sistemazione degli spazi a verde privato nei limiti di cui al comma 11 dell'art.20.

AUC 2.6
E' un sub ambito interessato dall'attuazione di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare negli anni '70 che deve pertanto considerarsi saturo per ogni conseguente effetto In esso sono ammesse la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria per come definite dal presente Regolamento e dalla normativa vigente. Sono ammesse altresì le opere di sistemazione degli spazi a verde privato nei limiti di cui al comma 11 dell'art.20.

8. AUC.3.1
1. Sono porzioni del territorio prevalentemente utilizzate per la formazione di edifici a carattere produttivo (commerciale, industriale, artigianato di servizio, direzionale e simili) e con utilizzazioni residenziali. Permangono spazi edificabili da utilizzare anche per gli usi U4b, U5a,U5b,U23 in applicazione dei seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 0,66 mq/mq
- Destinazione residenziale il 30% della Sc
- Rapporto di copertura (Q) 35,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 10,50 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 10,50 ml
- Numero dei piani (NP) 3
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 98
- Distanza delle recinzioni dalla strada 1,5 ml per la formazione dei marciapiedi
- Superficie permeabile SP non < al 30% di SF
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15
- Parcheggi per uso commerciale vedi art. 15

La zona manifesta pericolosità di accesso in prossimità della sottopasso ferroviario, che deve essere opportunamente normato (rotatoria, da realizzarsi con costi proporzionalmente a carico dei soggetti richiedenti i Permessi di Costruire); la viabilità interna, a meno dell' asse principale, risulta insufficien-

te per ampiezza delle sede carrabile e per scarsa definizione gerarchica. La densità di traffico manifesta picchi di transito nel periodo estivo in quanto l'intera zona è referente dei flussi provenienti dalla viabilità principale esterna (SS n°18) alla quale si riconnette con tratti viari fortemente inadeguati (vedi Tav. n° …..). L'intera zona è carente di parcheggi pubblici in sede propria a meno di quelli ricavati nella sede carrabile. Gli impianti a rete sono in linea di massima sufficienti; la Pubblica Amministrazione si riserva, comunque, di richiedere eventuali adeguamenti che resteranno a carico dei singoli richiedenti, con la formazione di premialità perequativa, qualora il carico urbanistico dell'intervento proposto ne determini la necessità. Il PSC individua la possibilità di un adeguamento viario con la realizzazione di :

- una strada da realizzarsi, come ampliamento della via Tevere, a seguito della cessione di aree rese libere per la dismissione di tratti di ferrovia da parte dell'Ente Gestore. La via Tevere ampliata dovrà ricongiungersi all'asse principale (via dei Mercanti) da un lato, e dall'altro alla viabilità esistente nella zona dell'ex Cava dismessa (vedi Tav. …..).
- una strada di nuovo impianto, come alternativa a quella esistente, che si innesta su via dei Mercanti e successivamente su via Tevere
- nuovi parcheggi pubblici e nuove aree a verde pubblico attrezzato

Il tutto secondo lo schema individuato nell'apposita planimetria della rete viaria di progetto (Tav.n°16). Detto schema potrà subire lievi variazioni dei tracciati, a seguito della progettazione esecutiva, senza che ciò possa modificare la funzionalità degli assi viari previsti.

2. Al fine di incentivare la riqualificazione complessiva dell'intero sub-ambito, vengono definite forme di premialità (perequazione compensativa) in funzione delle aree cedute e sistemate.

In via prioritaria l'intervento dovrà avvenire a mezzo di PINT (Programma integrato di intervento ex art 33 della LUR) che definirà nel dettaglio la riqualificazione urbana a mezzo dell'attivazione dei meccanismi della premialità e della perequazione compensativa, le cui quantità comunque dovranno essere superiori a quelle determinate per l'intervento edilizio diretto . In assenza di detto PINT l' Amministrazione, su parere motivato da parte dell'Ufficio competente (e sempre che quanto proposto sia utile, opportuno e conveniente per la collettività), può consentire, il singolo intervento diretto, in base a Progetto Unitario di Riqualificazione urbana , che comunque dovrà prevedere:

a) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie al miglioramento della viabilità esistente nel tratto direttamente interessato dal progetto di cui si richiede il Permesso di Costruire
b) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie alla formazione del nuovo impianto viario, per come definito nelle Tavole del PSC, nel tratto direttamente interessato dal progetto di cui si richiede il Permesso di Costruire
c) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie alla formazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato e la connessa sistemazione. Qualora l'area disponibile per l' intervento non determini dimensionalmente la possibilità delle formazione di spazi idonei alle funzioni suddette, le quantità relative potranno essere reperite in altra area indicata dall' Ufficio competente oppure dovrà essere corrisposto l'onere relativo al loro acquisto, definito in base ai vigenti prezzi di esproprio. Le aree per i parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli di cui al punto 1. che precede, saranno dimensionati saranno dimensionati in funzione del disposto di cui all'art. 15 punto 11. Le aree a verde pubblico attrezzato in ragione di 1/3 delle quantità previste nella tabella di cui al punto 11 dell'art. 46

3. Quanto sopra determina l'applicazione di una premialità (perequazione compensativa) rapportata sia alla quantità di aree cedute che ai costi sopportati dal cedente per la realizzazione delle opere di sua pertinenza..

4. Per le procedure conseguenti si applica quanto definito, per l'attivazione delle forme perequative, all'art. 31.c. a meno di quanto prescritto al punto e) -individuazione delle aree di atterraggio- . I parametri perequativi sono definiti come segue:

A) Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : maggiorazione di 0,03 mq/mq ogni 10 mq di superficie ceduta per gli ampliamenti viari e per la formazione di spazi di sosta e/o parcheggio pubblico

B) Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : ulteriore maggiorazione pari a 0,02 mq/mq per ogni 1.000 € di spesa sostenuta per la realizzazione di tutte le opere urbanizzative realizzate e delle eventuali opere accessorie.

5. Nei nuovi edifici è ammessa al residenzialità per un massimo del 30% della SC assentita.

6. In questo sub ambito insistono due immobili dismessi ad originaria utilizzazione produttiva (ex Line&Lane ed ex RX) per i quali si prevede il recupero funzionale (Ristrutturazione Edilizia). La residenzialità per un massimo del 5% della SC esistente, è ammessa soltanto per gli edifici esterni al perimetro dell'are di rispetto cimiteriale.

7. Ricade in questo compendio, per come perimetrato nella Tav. (Fattibilità Geologica), una porzione di territorio individuato in Classe di Fattibilità Geologica III (art. 6 delle Norme Geologiche) che determina consistenti limitazioni all'edificabilità. Pertanto si prescrive il pieno rispetto di dette limitazioni, e si rimanda alle Norme Tecniche Geologiche per la loro esatta lettura.

L1.

Porzioni urbane in corso di attuazione sulla base di comparti ad intervento convenzionato in applicazione del previgente PRG. Dette porzioni sono da considerarsi sature per ogni conseguente effetto, in esse sono ammesse soltanto le Manutenzioni Ordinarie e Straordinarie in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, nonché l'attuazione totale del PdL già approvato nel rispetto della Convezione in essere.

L2.

Sono aree sulle quali sono stati presentati Piani di Lottizzazione che hanno ottenuto il parere favorevole, in base alla normativa del vigente PRG, da parte della Pubblica Amministrazione. In esse si darà corso alle disposizioni previste in detti Piani attuativi, a seguito della definizione della relativa Convenzione. Vedi art. 51 per ulteriori specificazioni.

10. Criteri generali perequativi d'ambito AUC

1. I seguenti parametri si applicano se non diversamente stabilito nella norma di dettaglio di ciascun sub ambito

In applicazione del disposto di cui all'art. 31.c, si definiscono i seguenti parametri perequativi:

A- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : maggiorazione di 0,03 mq/mq ogni 10 mq di superficie ceduta per gli ampliamenti viari e per la formazione di spazi di sosta e/o parcheggio pubblico

B- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : ulteriore maggiorazione pari a 0,02 mq/mq per ogni 1.000 € di spesa sostenuta per la realizzazione di tutte le opere urbanizzative realizzate e delle eventuali opere accessorie.

C) Deroga dell'altezza massima degli edifici previsti nel caso che non fosse possibile realizzare quanto ottenuto in termini di premialità o nel caso di destinazione ad uso commerciale di vicinato dei piani terra degli edifici prospettanti su piazze e/o verde attrezzato. Tale deroga è ammessa anche nel caso della realizzazione di attività ricettive alberghiere. In tali casi l'altezza massima è pari a 10,5 ml ed il numero dei piani è pari a 3. La deroga sarà concessa, previa istruttoria dell'Ufficio Compente, con Deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Si specifica che il criterio perequativo può essere utilizzato anche nei casi previsti all'art. 1 comma da 21 a 24 della Legge 308/2004 per come esplicitato all'art 21bis delle presenti Norme.

3. Tutto quanto sopra descritto, potrà subire ulteriori specificazioni di dettaglio in una eventuale Scheda attuativa predisposta dagli Uffici competenti.

Art. 43 - Ambiti periurbani consolidati (APC)

1. Sono compendi formatisi su aree residuali e fortemente condizionati dalla presenza del fascio infrastrutturale. Sono pertanto considerati saturi per ogni conseguente effetto.

2. Le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia e l' ampliamento in applicazione della Legge Regionale n° 21 dell' 11/08/2010 e smi. limitatamente al periodo di sua validità.
3. Gli interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) edilizia attraverso ricostruzione possono avvenire a condizione che non venga superato il limite di cui alla citata legge regionale rispetto al volume preesistente.
4. Il cambio di destinazione d'uso è comunque condizionato alla possibilità di realizzare posti auto ad uso privato e pubblico secondo le modalità indicate dal presente Regolamento.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nel precedente articolo.

Art. 44 - Ambiti urbani da riqualificare (ARU): Generalità
1. Sono parti del territorio urbanizzato già interessate da edificazione diffusa sufficientemente dotate di opere urbanizzative a rete, ma carenti, in particolare, delle dotazioni viarie che risultano non adeguate ai volumi di traffico soprattutto nei periodi di massimo picco. Si rende pertanto necessario strutturare una Normativa che miri alla riqualificazione viaria ed all'incremento delle aree per la sosta ed il parcheggio, nonché all' adeguamento delle dotazioni per il verde attrezzato e gli spazi per la socializzazione.
2. Le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con il prevalente uso residenziale in essere e cioè quelle di cui all'art. 42: U1, U2, U3, U4, U8, U9, U10, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U37, U38, U39, U39a, U46, U49, U51.
3. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la demolizione e successiva ricostruzione a parità di volume demolito (a meno che non sia diversamente stabilito dalla norma di dettaglio di sub ambito), la nuova edificazione in applicazione della norma di sub ambito, l' ampliamento degli edifici esistenti in applicazione della Normativa di cui alla Legge Regionale n°21/2010 per come definita dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n° …… del …….. se non diversamente stabilito dalla norma di sub ambito, e per il periodo di sua validità
4. In tutte questi sub ambiti si potrà procedere a mezzo di Progetto Unitario di Riqualificazione Urbana in applicazione del disposto e delle procedure di cui al comma 4 dell'art. 31.c.

ARU 1.0
1. E' un aggregato formatosi per lo più spontaneamente, in assenza cioè di piani attutivi, e manifesta forti carenze soprattutto connesse alla viabilità ed alla assenza di aree di sosta e parcheggio. La tipologia edilizia prevalente è l'edificio singolo residenziale con più unità edilizie per lo più dotato di spazi pertinenziali all'aperto. Permangono marginali attività di carattere industriale e commerciale, nonché di ricettività turistica.
2. Gli impianti a rete sono in linea di massima sufficienti; la Pubblica Amministrazione si riserva, comunque, di richiedere eventuali adeguamenti che resteranno a carico dei singoli richiedenti, con la formazione di premialità perequativa, qualora il carico urbanistico dell'intervento proposto ne determini la necessità. Il PSC individua la possibilità di un adeguamento viario con la realizzazione di :

- una strada di nuovo impianto, come alternativa a quella esistente, che si innesta su via dei Mercanti e successivamente su via Tevere
- una rettifica del tracciato ai piedi della falesia in modo da ricongiungere la viabilità esistente, in maniera più funzionale, alla strada che percorre la scarpata della Cava dismessa
- nuovi parcheggi pubblici e nuove aree a verde pubblico attrezzato

Il tutto secondo lo schema individuato nell'apposita planimetria della rete viaria di progetto (Tav.n°16). Detto schema potrà subire lievi variazioni dei tracciati, a seguito della progettazione esecutiva, senza che ciò possa modificare la funzionalità degli assi viari previsti.

2. Al fine di incentivare la riqualificazione complessiva dell'intero sub-ambito, vengono definite forme di premialità (perequazione compensativa) in funzione delle aree cedute e sistemate.
In via prioritaria l'intervento dovrà avvenire a mezzo di PINT (Programma integrato di intervento ex art 33 della LUR) che definirà nel dettaglio la riqualificazione urbana a mezzo dell'attivazione dei meccanismi della premialità e della perequazione compensativa, le cui quantità comunque dovranno essere superiori a quelle determinate per l'intervento edilizio diretto . In assenza di detto PINT l' Amministrazione, su parere motivato da parte dell'Ufficio competente (e sempre che quanto proposto sia utile, opportuno e conveniente per la collettività), può consentire, il singolo intervento diretto, in base a Progetto Unitario di Riqualificazione urbana , che comunque dovrà prevedere:

d) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie al miglioramento della viabilità esistente nel tratto direttamente interessato dal progetto di cui si richiede il Permesso di Costruire
e) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie alla formazione del nuovo impianto viario, per come definito nelle Tavole del PSC, nel tratto direttamente interessato dal progetto di cui si richiede il Permesso di Costruire
f) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie alla formazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato e la connessa sistemazione. Qualora l'area disponibile per l' intervento non determini dimensionalmente la possibilità delle formazione di spazi idonei alle funzioni suddette, le quantità relative potranno essere reperite in altra area indicata dall' Ufficio competente oppure dovrà essere corrisposto l'onere relativo al loro acquisto, definito in base ai vigenti prezzi di esproprio. Le aree per i parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli di cui al punto 1. che precede, saranno dimensionati in funzione del disposto di cui all'art. 15 punto 11.
Le aree a verde pubblico attrezzato in ragione di 1/3 delle quantità previste nella tabella di cui al punto 11 dell'art. 46

3. Quanto sopra determina l'applicazione di una premialità (perequazione compensativa) rapportata sia alla quantità di aree cedute che ai costi, eventualmente sopportati dal cedente, per la realizzazione delle opere di sua pertinenza. .
4. Per le procedure conseguenti si applica quanto definito, per l'attivazione delle forme perequative, all'art. 31.c. a meno di quanto prescritto al punto e) -individuazione delle aree di atterraggio- . I parametri perequativi sono definiti come segue:

A -Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : maggiorazione di 0,03 mq/mq ogni 10 mq di superficie ceduta per gli ampliamenti viari e per la formazione di spazi di sosta e/o parcheggio pubblico verificare
B - Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : ulteriore maggiorazione pari a 0,02 mq/mq per ogni 1.000 € di spesa sostenuta per la realizzazione di tutte le opere urbanizzative realizzate e delle eventuali opere accessorie.

5. Sulle aree libere non impegnate cioè da costruzioni o già utilizzate per la formazione di volumetria di fabbricati esistenti, e in quelle non interessate dalla formazione di adeguamenti viari e/o da tratti di nuova viabilità, si applicano i seguenti indici e parametri in applicazione di intervento edilizio diretto:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 0,33mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 40% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 98
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15
- Superficie permeabile 35% di SF
- Distanza delle recinzioni dalla strada pubblica 1,5 ml per la formazione dei marciapiedi

I suddetti parametri possono subire ulteriori specificazioni di dettaglio nella Scheda attuativa da predisporre, eventualmente, da parte della Pubblica Amministrazione.

ARU 2. 1.

1. Sono zone di recente espansione con utilizzazione prevalentemente turistico residenziale e marginale residenzialità stanziale, sono presenti altresì strutture ricettive alberghiere di livello medio-superiore. Risulta carente la struttura viaria interna di distribuzione (picchi d'uso stagionali elevati e carenza di adeguati di percorsi pedonali), mentre è sufficiente quella di collegamento esterno (svincolo SS 18), sono altresì deficitari gli spazi di sosta e parcheggio nonché quelli di socializzazione. Gli impianti a rete sono in linea di massima sufficienti; la Pubblica Amministrazione si riserva, comunque, di richiedere eventuali adeguamenti di detti impianti a rete, che resteranno a carico dei singoli richiedenti, con la formazione di premialità perequativa, qualora il carico urbanistico dell' intervento proposto ne determini la necessità. Il PSC individua la possibilità di un adeguamento viario con la realizzazione di nuova viabilità e di ampliamento delle strade esistenti (ad esempio via Guttuso, via F.lli Govoni,), secondo lo schema allegato (vedi Tav. 16.) che potrà subire marginali adattamenti e modifiche in sede di progettazione esecutiva anche da parte dei privati proponenti .

2. Sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti anche eccedenti il 20% di cui alla citata Legge Regionale n° 21/2010, e per un massimo di un altro 15% della volumetria preesistente, a condizione che l' intervento proposto determini un ampliamento (comprensivo di marciapiedi o percorso pedonale a norma –larghezza non inferiore ad 1 ml) della rete viaria adiacente al lotto interessato. Detto incremento volumetrico potrà essere realizzato anche come sopraelevazione (massimo ml 3,00) in deroga all'altezza massima dell'ambito di riferimento, sempre che ciò sia consentito dalle vigenti disposizioni di legge (Normativa Sismica, Codice Civile, etc.). Restano comunque a carico del richiedente, beneficiario delle premialità suddette, i costi relativi alla realizzazione delle opere connesse come : la pavimentazione della sede viaria, dei marciapiedi o percorsi pedonali, la demolizione e ricostruzione di eventuali recinzioni, la realizzazione e/o rifacimento dei sottoservizi, la pubblica illuminazione, etc.).. Quanto sopra non potrà essere realizzato in aggiunta ai meccanismi perequativi di cui appresso.

3. Tutte le premialità urbanistiche saranno concesse con le stesse modalità di cui all'art. 31.c precedente (Criteri perequativi), mentre i parametri da applicare restano definiti dal presente articolo.

4 - Nei residuali lotti inedificati l'intervento edilizio si attuerà per singola concessione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	0,20 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q)	30,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H)	7,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF)	7,5 ml
- Numero dei piani (NP)	2
- Distanze Dc e Ds	5,0 ml
- Distanze fra edifici De	vedi art 98
- Distanza delle recinzioni dalla strada pubblica	1,5 ml per la formazione dei marciapiedi
- Superficie permeabile SP	non < al 30% di SF
- Parcheggi pertinenziali	vedi art 15

5. L'attuazione, anche parziale, dello schema viario proposto, da parte dei soggetti che intendono realizzare interventi di nuova edificazione nei lotti disponibili, determinerà la formazione di premialità urbanistica perequativa, secondo le modalità di cui al citato art.31.c, con i seguenti parametri:

D) Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : maggiorazione di 0,03 mq/mq ogni 10 mq di superficie ceduta per gli ampliamenti viari e per la formazione di spazi di sosta e/o parcheggio pubblico verificare

E) Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : ulteriore maggiorazione pari a 0,02 mq/mq per ogni 1.000 € di spesa sostenuta per la realizzazione di tutte le opere urbanizzative realizzate e delle eventuali opere accessorie. verificare

F) Deroga dell'altezza massima degli edifici previsti nel caso che non fosse possibile realizzare quanto ottenuto in termini di premialità o nel caso di destinazione ad uso commerciale di vicinato e/o pubblico esercizio dei piani terra degli edifici prospettanti su vie, piazze e/o verde attrezzato. Tale deroga è ammessa anche nel caso della realizzazione di attività ricettive alberghiere. In tali casi l'altezza massima è pari a 10,5 ml ed il numero dei piani è pari a 3. verificare . La deroga sarà concessa, previa istruttoria dell'Ufficio Compente, con Deliberazione del Consiglio Comunale e conseguente formazione di Atto Unilaterale d'Obbligo con espressa individuazione degli oneri assunti dal richiedente e relative penali in caso di inadempienza..

ARU 2. 2.

1. E' un sub ambito, di ridotte dimensioni, formatosi a seguito di piani attuativi in essere in cui permangono residuali lotti inedificati. È carente la viabilità di accesso (innesto alla SS18 non a norma) nonché quella interna per cui si rende necessario un suo adeguamento/completamento a carico dei singoli soggetti attuatori. Nello stesso modo saranno realizzate le opere a rete di collegamento nonché le dorsali principali se non in grado di sopportare il carico urbanistico derivante dall'attuazione del PSC. Resta escluso, da detti adeguamenti viari, l'innesto della viabilità interna alla SS 18, la cui realizzazione è demandata ai soggetti competenti per legge.
Nei lotti non edificati si interverrà a mezzo di intervento diretto in applicazione dei seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 0,33 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 30,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 96
- Distanza delle recinzioni dalla strada pubblica 1,5 ml per la formazione dei marciapiedi
- Superficie permeabile SP non < al 30% di SF
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15

2. La formazione della viabilità necessaria a servire l'intervento proposto, così come adeguamento della viabilità esistente, nonché la formazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico è assoggettata alla normativa perequativa di cui all'art. 31.c. Pertanto in caso di presentazione di un progetto unitario di riqualificazione urbana, saranno applicabili i seguenti incentivi perequativi:

A -Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : maggiorazione di 0,03 mq/mq ogni 10 mq di superficie ceduta per gli ampliamenti viari e per la formazione di spazi di sosta e/o parcheggio pubblico verificare

B -Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : ulteriore maggiorazione pari a 0,02 mq/mq per ogni 1.000 € di spesa sostenuta per la realizzazione di tutte le opere urbanizzative realizzate e delle eventuali opere accessorie.

ARU 2. 3.

1. E' un sub ambito di recente formazione già utilizzato a mezzo di piani attuativi in cui permangono lotti non edificati di dimensioni medie. Risulta particolarmente disagevole la viabilità interna e quella di collegamento alla SS 18 (innesto a raso), per cui si rende necessario un suo adeguamento secondo lo schema proposto. Detto adeguamento, così come quello relativo ai parcheggi pubblici e/o d'uso pubblico ed agli spazi di verde attrezzato, resta a carico dei soggetti attuatori a mezzo di sistemi perequativi di cui all'art. 31.c. Nello stesso modo saranno realizzate le opere a rete di collegamento nonché le dorsali principali se non in grado di sopportare il carico urbanistico derivante dall'attuazione del PSC. L'intervento avverrà con singola concessione in applicazione dei seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 0,15 mq/mq (

- Rapporto di copertura (Q) 30,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 96
- Distanza delle recinzioni dalla strada pubblica 1,5 ml per la formazione dei marciapiedi
- Superficie permeabile SP non < al 30% di SF
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15

2. Nel caso di presentazione di un progetto unitario di riqualificazione urbana (in attuazione del citato art. 31.c), saranno applicabili i seguenti incentivi:

1. Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : maggiorazione di 0,03 mq/mq ogni 10 mq di superficie ceduta per gli ampliamenti viari e per la formazione di spazi di sosta e/o parcheggio pubblico o d'uso pubblico verificare
2. Compensazione degli oneri d'urbanizzazione in ragione dei costi sostenuti per la realizzazione di tutte le opere urbanizzative realizzate e delle eventuali opere accessorie. Nel caso tale costo dovesse eccedere gli stessi oneri d' urbanizzazione, per la parte eccedente verrà riconosciuta una premialità di UF pari a 0,02 mq/mq per ogni 1.000 € di spesa sostenuta

Art. 45 - Ambiti urbani da integrare e/o addensare (AIU):

1. Sono quelle porzioni di territorio, già interessate all'edificazione anche a mezzo di PAU in essere, che richiedono integrazione di opere urbanizzative per una loro compiuta utilizzazione. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U1, U4, U8, U10, U13, U22, U37, U38, U44, U46,

AIU 1.0.

2. E' un sub ambito collocato a ridosso del Centro Urbano e compreso fra la tratta ferroviaria ed il piede della falesia. Risulta servito da viabilità carrabile perimetrale da adeguare, mentre è carente la viabilità interna di distribuzione. Il PSC prevede la realizzazione di nuova viabilità che si innesta a quella esistente a mezzo di rotatorie, nonché l'ampliamento di un tratto della via Tevere lungo il tracciato dei binari che saranno dismessi dalle Ferrovie. Gran parte dell' area è "caratterizzata da vulnerabilità dell'acquifero elevata dovuta alla presenza di un falda freatica superficiale" per cui in sede di Relazione Geologica sono state previste opportune prescrizioni alle quali si rimanda. In particolare risulta non ammessa la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati, nonché si prescrive la predisposizione di idonee indagine geotecniche preliminari alla fase di progettazione esecutiva.

3. L'intera zona è carente di parcheggi pubblici in sede propria a meno di quelli ricavati in prossimità dell'accesso al Santuario. Gli impianti a rete sono in linea di massima sufficienti; la Pubblica Amministrazione si riserva, comunque, di richiedere eventuali adeguamenti che resteranno a carico dei singoli richiedenti, con la formazione di premialità perequativa, qualora il carico urbanistico dell'intervento proposto ne determini la necessità. Il PSC individua la possibilità di un adeguamento viario con la realizzazione di :

- una strada da realizzarsi, come ampliamento della via Tevere, a seguito della cessione di aree rese libere per la dismissione di tratti di ferrovia da parte dell'Ente Gestore. La via Tevere ampliata dovrà ricongiungersi all'asse principale (via dei Mercanti) da un lato, e dall'altro alla viabilità esistente nella zona dell'ex Cava dismessa (vedi Tav. n°16).
- una rettifica del tracciato ai piedi della falesia in modo da ricongiungere la viabilità esistente, in maniera più funzionale, alla strada che percorre la scarpata della Cava dismessa
- nuovi parcheggi pubblici ed aree a verde attrezzato

Il tutto secondo lo schema individuato nell'apposita planimetria della rete viaria di progetto (Tav. n° 16). Detto schema potrà subire lievi variazioni dei tracciati, a seguito della progettazione esecutiva, senza che ciò possa modificare la funzionalità degli assi viari previsti.

4. Al fine di incentivare la riqualificazione complessiva dell'intero sub-ambito, vengono definite forme di premialità (perequazione compensativa) in funzione delle aree cedute e sistemate, per come definite in un progetto di Unitario di Riqualificazione Urbanistica da predisporsi a cura e spese del richiedente.
5. – L'attuazione, anche parziale, dello schema viario proposto dal PSC, da parte dei soggetti che intendono realizzare interventi di nuova edificazione nei lotti disponibili, determinerà la formazione di premialità urbanistica perequativa, secondo le modalità di cui al citato art.31.c, ma con i seguenti parametri:

A - Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : maggiorazione di 0,03 mq/mq ogni 10 mq di superficie ceduta per gli ampliamenti viari e per la formazione di spazi di sosta e/o parcheggio pubblico e

B – Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : ulteriore maggiorazione pari a 0,02 mq/mq per ogni 1.000 € di spesa sostenuta per la realizzazione di tutte le opere urbanizzative realizzate e delle eventuali opere accessorie.

C - Deroga dell'altezza massima degli edifici previsti nel caso che non fosse possibile realizzare quanto ottenuto in termini di premialità o nel caso di destinazione ad uso commerciale di vicinato e/o pubblico esercizio dei piani terra degli edifici prospettanti su vie, piazze e/o verde attrezzato. Tale deroga è ammessa anche nel caso della realizzazione di attività ricettive alberghiere, nonché in caso di edilizia sociale a prezzi concordati in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia, per come definito al punto 10 dell'art. 46.. In tali casi l'altezza massima è pari a 10,5 ml ed il numero dei piani è pari a 3. verificare . La deroga sarà concessa, previa istruttoria dell'Ufficio Compente, con Deliberazione del Consiglio Comunale e conseguente formazione di Atto Unilaterale d'Obbligo con espressa individuazione degli oneri assunti dal richiedente e relative penali in caso di inadempienza..

6. L'intervento edilizio diretto è ammissibile in applicazione dei seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	0,33mq/mq
- Rapporto di copertura (Q)	40% di SF
- Altezza dell'edificio (H)	7,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF)	7,5 ml
- Numero dei piani (NP)	2
- Distanze Dc e Ds	5,0 ml
- Distanze fra edifici De	vedi art 98
- Parcheggi pertinenziali	vedi art 15
- Parcheggi pubblici	vedi art 15 punto 11
- Verde attrezzato	1/3 delle quantità di cui al punto 11 dell'art. 46
- Superficie permeabile	35% di SF
- Distanza delle recinzioni dalla strada pubblica	1,5 ml per la formazione dei marciapiedi

AIU 1.1.
7. E' un compendio collinare già interessato da PAU in corso di esecuzione, in cui permangono lotti, anche di medie dimensioni. La viabilità interna dovrà raccordarsi con quella prevista nei PAU in corso di attuazione, restando a carico, del singolo richiedente la sua realizzazione e la relativa cessione delle aree; allo stesso modo dovranno essere individuati e realizzati i parcheggi pubblici nonché tutte le opere urbanizzative a rete in grado di far fronte alle esigenze del nuovo carico urbanistico. In considerazione della residualità dei lotti edificatori, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e ricostruzione, Nuova edificazione. Detto intervento dovrà comunque prevedere: in applicazione dei seguenti indici e parametri :

a. La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie al miglioramento della viabilità esistente, nonché di quelle necessarie alla formazione di nuova viabilità nel tratto direttamente interessato dal progetto di cui si richiede il Permesso di Costruire
b) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie alla formazione dei parcheggi pubblici e del verde attrezzato.
c)La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie alla realizzazione e/o agli adeguamenti dei servizi a rete eventualmente inesistenti e/o carenti funzionalmente e dimensionalmente,
d) La realizzazione, a propria cura e spese, di tutte le opere di cui alle lettere precedenti, in applicazione alle indicazione fornite dall'Ufficio Comunale competente.

8. Quanto sopra determina l'applicazione di una premialità (perequazione compensativa) rapportata sia alla quantità di aree cedute che ai costi, eventualmente sopportati dal cedente, per la realizzazione delle opere di sua pertinenza.
Sulle aree libere, non impegnate cioè da costruzioni o già utilizzate per la formazione di volumetria di fabbricati esistenti, si applicano i seguenti indici e parametri in applicazione di intervento edilizio diretto:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 0,14 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 35% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Altezza del fronte di un edificio (HF) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5,0 ml
- Superficie permeabile 35% di SF
- Distanza delle recinzioni dalla strada pubblica 1,5 ml per la formazione dei marciapiedi
- Distanze fra edifici De vedi art 98
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15
- Parcheggi pubblici vedi art. 15 punto 11
- Verde attrezzato 1/3 delle quantità di cui al punto 11 dell'art. 46

9. La realizzazione delle opere urbanizzative e la cessione delle relative aree da parte dei soggetti che intendono realizzare interventi di nuova edificazione nei lotti disponibili, determinerà la formazione di premialità urbanistica perequativa, secondo le modalità di cui al citato art.31.c, ma con i seguenti parametri:

G) Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : maggiorazione di 0,03 mq/mq ogni 10 mq di superficie ceduta per gli ampliamenti viari e per la formazione di spazi di sosta e/o parcheggio pubblico
H) Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) : ulteriore maggiorazione pari a 0,02 mq/mq per ogni 1.000 € di spesa sostenuta per la realizzazione di tutte le opere urbanizzative realizzate e delle eventuali opere accessorie.
I) Deroga dell'altezza massima (sino a ml 9,5) e del numero dei piani(massimo 3) degli edifici previsti nel caso che non fosse possibile realizzare quanto ottenuto in termini di premialità o nel caso di destinazione ad uso di edilizia sociale in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia e per come definito al punto 10 dell'art. 46. La deroga sarà concessa, previa istruttoria dell'Ufficio Compente, con Deliberazione del Consiglio Comunale e conseguente formazione di Atto Unilaterale d'Obbligo con espressa individuazione degli oneri assunti dal richiedente e relative penali in caso di inadempienza.

Art. 46 – Ambiti per i nuovi insediamenti (NU) – Generalità -

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ambiti urbanizzabili) gli interventi possono essere programmati dal POT ex art. 23 della LUR e si attuano previa approvazione di un Piano Attuativo Unitario ex art. 24 della LUR..

2. In attesa dell'approvazione del PAU, per come definito dall'art. 24 della LUR, anche in assenza di POT, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria,

manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Risanamento conservativo,) e interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti ed ammessi, e cioè: U1, U2, U3, U4, U8, U9, U10, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U37, U38, U46, U49, U51..

3. In assenza di POT è ammessa la predisposizione di PAU di iniziativa privata (Lottizzazione Convenzionata o Progetto Unitario di Nuovo impianto) in applicazione delle presenti Norme.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PAU approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PAU. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo.

5. I PAU, siano essi di iniziativa privata e/o pubblica, saranno predisposti in applicazione dell'art. 16 e seguenti delle presenti norme.

6. La formazione del PAU determina l'individuazione di tutte le aree e le opere necessarie ad urbanizzare l'ambito e/o il sub-ambito, in linea generale:

a - la viabilità principale e secondaria di pertinenza in modo funzionale al carico urbanistico complessivo (strade urbane locali di tipo F art. 23 del REU)

b – la aree per i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al punto h) dell'art. 12 del presente REU

c – le aree per i parcheggi di urbanizzazione secondaria

d – le aree per i servizi scolastici dell' obbligo

e – le aree per le attrezzature comuni

f – le aree per gli spazi pubblici attrezzati

Le quantità delle suddette opere sono definite nella tabella di cui al punto 4 del citato art.16.

7. Lo standard per servizi non potrà mai essere inferiore ai suddetti mq 24 per ogni 35 mq di SC, esso potrà, comunque, essere disaggregato in maniera difforme qualora fosse dimostrata l'inopportunità della realizzazione della singola opera urbanizzativa.

8. La formazione del PAU determina l'obbligo, da parte della proprietà interessata dal medesimo PAU, della cessione, a titolo gratuito, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione come sopra definite, nonché l' obbligo della realizzazione delle medesime opere urbanizzative compreso gli impianti a rete ed in particolare :

A. rete di distribuzione idrica idonea a servire tutte le unità edilizie individuate dal PAU; detta rete dovrà essere allacciata, sempre a cure e spese della proprietà interessata, alla condotta principale secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

B. rete di raccolta fognaria (acque bianche ed acque nere in condotte separate) dimensionata in ragione delle utenze da servire sino al collettore principale, il relativo punto di conferimento verrà indicato dall' Ufficio Tecnico Comunale. La rete di raccolta delle acque bianche dovrà comunque essere predisposta anche in assenza di rete principale di raccolta in modo da potere essere allacciata ad essa allorquando sarà realizzata ;

C. rete elettrica secondaria, compresa la realizzazione delle relative cabine di trasformazione, sino a servire le singole unità edilizie secondo le specifiche tecniche che verranno fornite dall' Ente gestore la rete principale

D. rete telefonica a servizio delle singole unità edilizie secondo le specifiche tecniche che verranno fornite dall'Ente gestore la rete principale

E. rete di distribuzione del gas dal punto di allaccio alla rete principale sino al contatore di ogni singola unità edilizia secondo le specifiche tecniche che saranno fornite dall'Ente gestore il servizio

F. pubblica illuminazione a servizio della viabilità, carrabile e pedonale, nonché dei parcheggi pubblici e delle aree a verde, da realizzarsi secondo le specifiche tecniche fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale ed allacciata alla rete comunale esistente

G. la viabilità, carrabile e pedonale, interna al PAU opportunamente connessa alla viabilità esistente comunale anche a mezzo di svincoli, rotatorie, etc, secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale. Detta viabilità avrà sezione non inferiore a 7 ml oltre cunette e marciapiedi conformi alle

disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche. Detta viabilità dovrà essere dotata di opportuno sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con conferimento ad un sito indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale, il tutto con particolare attenzione allo smaltimento delle acque di prima pioggia in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia. La sola viabilità a senso unico potrà avere sezione pari a 5 ml oltre cunette e marciapiedi a norma. In generale non è ammessa la viabilità a fondo cieco, che risulta realizzabile soltanto nei casi in cui dovesse essere dimostrata inconfutabilmente l'impossibilità di un adeguato allacciamento alla viabilità pubblica esistente; in tale estremo caso la stessa dovrà essere dotata di idonea piazzola di inversione di marcia (raggio esterno non inferiore a 12 ml) e comunque non potrà avere una sezione stradale inferiore a 7 ml oltre cunette e marciapiede a norma. Tutta la viabilità, carrabile e pedonale, dovrà essere realizzata in base alle specifiche tecniche fornite dall' Ufficio Tecnico Comunale e comunque asfaltata con strato di bynder e tappetino di usura su sottostante massicciata. In ogni tipologia stradale sarà apposto il divieto di sosta lungo tutta la carreggiata

H. parcheggi pubblici, dimensionati secondo quanto previsto ai precedenti punti b) e c), con le medesime specifiche tecniche di cui al punto 7 precedente.

I. aree per il verde pubblico attrezzato, in ragione delle quantità di cui al punto f) che precede, opportunamente sistemate, illuminate ed attrezzate, sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

9. Tutte le opere di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzate sulla scorta di un progetto esecutivo da predisporsi in applicazione del Prezziario della Regione Calabria e quindi con annesso computo metrico estimativo e relativo elenco dei prezzi unitari. Detta progettazione esecutiva dovrà, inoltre, tenere conto di tutte le indicazioni, specificazioni e prescrizioni di cui al presente REU.

10. In questi ambiti, qualora espressamente previsto dalla disciplina del sub ambito di riferimento, si procederà all'applicazione di una premialità compensativa nel caso in cui il soggetto attuatore realizzerà, a sua cura e spese, alloggi destinati all'edilizia sociale (a prezzi di vendita e/o locazione concordata) in applicazione alle vigenti disposizioni di legge in materia (DM LL.PP n° 394 del 22/04/2008 in particolare). Detta premialità determinerà un incremento dell'indice di Utilizzazione Territoriale pari al 30% di quello previsto per ogni singolo sub ambito ed una maggiorazione di un piano rispetto a quelli consentiti, a condizione che il 60% della premialità ottenuta sia destinata alla citata edilizia sociale. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di predisporre idoneo Regolamento di attuazione della presente Norma.

11. In considerazione del eccessivo frazionamento della proprietà fondiaria, presente in alcuni sub ambiti, è ammessa la formazione di Progetti Unitari di Nuovo impianto (PUN) che comunque dovranno prevedere::

g) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie al miglioramento della viabilità esistente nel tratto direttamente interessato dal progetto di cui si richiede il Permesso di Costruire
h) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie alla formazione del nuovo impianto viario, per come definito nelle Tavole del PSC, nel tratto direttamente interessato dal progetto di cui si richiede il Permesso di Costruire
i) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie alla formazione dei parcheggi pubblici e degli spazi pubblici attrezzati, in ragione delle quantità espresse nella seguente tabella:

Tipologia del servizio	*Permesso ad uso esclusivo residenziale stanziale*	*Permesso ad uso esclusivo residenziale turistico e ricettivo*	*Permesso ad uso misto turistico e residenziale stanziale*
Per spazi pubblici attrezzati	mq/ab. 12,0	mq/ab. 18,0	mq/ab. 16,0
Per parcheggi pubblici	mq/ab. 3,0	mq/ab. 4,0	mq/ab. 3,5

j) Qualora l'area di intervento non determini dimensionalmente la possibilità delle formazione di spazi idonei alle funzioni suddette, le quantità relative potranno essere reperite in altra area in-

dicata dall' Ufficio competente oppure dovrà essere corrisposto l'onere relativo al loro acquisto, definito in base ai vigenti prezzi di esproprio.

k) La realizzazione, a cura e spese del richiedente, di tutte le opere urbanizzative non presenti e comunque necessarie all'intervento proposto, quali: strade (sezione non inferiore a ml 7) con relativi marciapiedi di larghezza non inferiore a ml 1,5, servizi a rete per come descritti al precedente comma 7 (acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica, rete del gas, etc).

i) Detto progetto unitario di nuovo impianto sarà valutato dall' Ufficio Comunale preposto, che, nel caso lo ritenga utile e conveniente per la collettività, lo proporrà all'approvazione del Consiglio Comunale. A seguito dell'avvenuta approvazione il proponente dovrà presentare un progetto esecutivo in applicazione delle vigenti disposizioni di legge. A detto progetto sarà allegato un Atto Unilaterale d' Obbligo che individua con esattezza tutti gli oneri cui resta obbligato il proponente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Il mancato rispetto di uno soltanto degli obblighi assunti determinerà la decadenza degli atti amministrativi autorizzativi e, pertanto, le opere realizzate saranno dichiarate abusive, per ogni conseguente effetto. Resta inteso che le opere urbanizzative realizzate saranno soggette a collaudo (a spese del richiedente) da parte degli uffici competenti, per verificarne la loro rispondenza al progetto approvato. Nel caso di collaudo non positivo, il proponente sarà invitato al rispetto degli obblighi assunti ed a provvedere in un termine prefissato, a tutti gli adempimenti in grado di rimuovere le cause di difformità delle opere; se ciò non dovesse avvenire, l'Ufficio procederà secondo quanto previsto nel periodo precedente.

12. E' ammesso ampliamento degli edifici esistenti in applicazione del disposto della Legge Regionale n°21 dell'11/08/2010.

13. L'Amministrazione Comunale si riserva, qualora l'intervento proposto sia di notevole dimensioni (superiore a 5.000 mq.) ed interessi aree con una copertura vegetale superiore al 60% della superficie interessata dall'intervento medesimo, di richiedere la verifica dell'indice di Biopotenzialità per come illustrato alla pag.95 della Relazione Generale. Tale verifica, se richiesta, non potrà determinare uno scostamento superiore al 10% dell'indice ex ante.

Art. 47 - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.0):

1. E' un sub ambito con difficoltà di accesso dalla viabilità principale, che pertanto dovrà essere opportunamente adeguata ed integrata, anche in funzione della nuova viabilità prevista dal PSC. E' scarsamente urbanizzato per cui, prima dell'utilizzazione a scopo edificatorio, dovrà essere verificata puntualmente la capacità delle singole dotazioni (sottoservizi a rete), e , se esistenti, la loro adeguatezza in riferimento al nuovo carico urbanistico. Resta sempre a carico del richiedente l'esecuzione di tutte le opere urbanizzative primarie e secondarie. E' ammessa la realizzazione di edilizia sociale alle stesse condizioni di cui al comma 10 dell'art. 46. In considerazione del eccessivo frazionamento della proprietà fondiaria, è ammessa la formazione di Progetti Unitari di nuovo impianto (PUN) di cui al comma 11 del precedente art.46

2. Il PSC stabilisce indici, parametri e limitazioni all'edificazione cui attenersi in sede di formazione del PAU. In linea generale si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)	0,15 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q)	30,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H)	7,5 ml
- Numero dei piani (NP)	2
- Distanze Dc e Ds	5 ml
- Distanze fra edifici De	vedi art 96
- Parcheggi pertinenziali	vedi art 15
- Sp superficie permeabile	il 60% di SF
- Distanza della recinzione dalla strada pubblica	ml 1,5

Art. 48 - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.1)

1. Questo sub ambito è simile, per caratteristiche intrinseche, al precedente. Risulta, però, interessato da Piani Attuativi in essere, per cui ogni intervento attuativo dovrà relazionarsi ad essi soprattutto per quanto attiene la viabilità esistente ed in corso di esecuzione. Nel caso in cui l'estensione del territorio residuo non consentisse la formazione di adeguati Piani attuativi, si procederà al rilascio di singolo Permesso di Costruire previa la formazione di Progetto Unitario di nuovo impianto in applicazione del comma 11 dell'art 46 con annesso Atto Unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a realizzare, a sue cure e spese, tutte le opere urbanizzative necessarie comprese quelle di raccordo con la viabilità prevista dal PSC e dai Piani Attuativi in essere.

2. Valgono tutti gli indici, i parametri e le disposizioni di cui al precedente articolo.

Art. 49 - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.2)

1. E' un sub ambito che necessita della formazione di nuova viabilità interna di distribuzione indispensabile anche al collegamento con il confinante sub ambito NU. 1.3.1. Esso risulta scarsamente utilizzato e privo, oltre che di detta viabilità, anche dei necessari servizi a rete per come esplicitati nel precedente art. 46. Dette opere urbanizzative sono poste a carico dei soggetti attuatori (pubblici e/o privati) a mezzo di PAU (Lottizzazione Convenzionata) nel rispetto delle dotazioni minime di cui al citato art.46. In questo sub ambito sono ammesse anche attività U27 per le quali, in presenza di tutte le autorizzazioni, concessioni e nulla osta sovraordinati in applicazione delle legislazione vigente in materia, è consentito l'intervento diretto (singolo Permesso di Costruire) con la formazione di Atto Unilaterale d'Obbligo in cui sono definiti tutti gli oneri a carico del richiedente e la tempistica per il loro adempimento. Saranno stabilite, altresì, le penali in caso di inadempimento degli obblighi assunti con la specificazione che la mancata esecuzione di uno soltanto di detti obblighi, nei tempi e con modalità definite nel progetto approvato, determinerà la decadenza del Permesso di Costruire con ogni conseguente effetto. Soltanto in questo caso di attività U27 si procederà a deroga della normativa di zona ed il Permesso di Costruire sarà rilasciato in applicazione del progetto presentato con le seguenti limitazioni : Superficie Coperta max il 25% del lotto asservito, Altezza massima 5,5 ml, Destinazione residenziale il 10% della superficie coperta. Sugli immobili realizzati per detto uso U27 graverà il vincolo di destinazione per 15 anni a decorrere dalla data del rilascio del Certificato di Agibilità da parte dell'Autorità competente.

2. Per tutti gli altri usi ammessi si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) 0,13 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 25,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 96
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15
- Sp superficie permeabile il 70% di SF
- Distanza della recinzione dalla strada pubblica ml 1,5

Art. 50.a - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.3)

1. E' un sub ambito con scarsa accessibilità veicolare per cui si rende necessario formare una nuova viabilità, proveniente da altro sub ambito adiacente, e l'ampliamento di quella esistente che lo percorre in tutta la sua lunghezza. Esso risulta scarsamente utilizzato e privo, oltre che di detta viabilità, anche dei necessari servizi a rete per come esplicitati nel precedente art. 46. Dette opere urbanizzative sono poste a carico dei soggetti attuatori (pubblici e/o privati) a mezzo di PAU (anche Lottizzazione Convenzionata) nel rispetto delle dotazioni minime di cui al citato art.46. In questo sub ambito sono am-

messe anche attività del tipo U11 (autofficine) e U12 (artigianato produttivo manifatturiero). Soltanto per gli edifici destinati, anche parzialmente, a tali attività produttive, si applicherà un incremento dell' indice di Utilizzazione Fondiaria, per come derivante dal PAU approvato, pari al 30%; su detto incremento graverà il vincolo di destinazione d'uso per 15 anni a decorrere dalla data del rilascio del Certificato di Agibilità da parte dell'Autorità competente

2. Per tutti gli altri usi ammessi si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) 0,13 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 25,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 96
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15
- Sp superficie permeabile il 70% di SF
- Distanza della recinzione dalla strada pubblica ml 1,5

Art. 50.b - Ambiti per i nuovi insediamenti (N.U.1.4)

1. E' un sub ambito già interessato da edificazione diffusa prevalentemente lungo la viabilità esistente anche se non sempre adeguata. Il nuovo carico urbanistico previsto dal PSC determina, pertanto, la necessità di una sua riqualificazione ed integrazione con la viabilità di distribuzione con altri sub ambiti confinanti. Il PSC individua la viabilità da integrare e le opere urbanizzative carenti da realizzare attivando opportune forme di perequazione. In considerazione della frammentazione delle aree libere residue, è consentito l'intervento edilizio diretto con l'obbligo della predisposizione di Progetto Unitario di Nuovo impianto di cui al precedente comma 11 dell'art. 46.

2. Il Permesso di Costruire sarà rilasciato previa la formazione di un Atto Unilaterale d'Obbligo in cui sono definiti tutti gli oneri a carico del richiedente e la tempistica per il loro adempimento. Saranno stabilite, altresì, le penali in caso di inadempimento degli obblighi assunti con la specificazione che la mancata esecuzione di uno soltanto di detti obblighi, nei tempi e con modalità definite nel progetto approvato, determinerà la decadenza del Permesso di Costruire con ogni conseguente effetto.

3. In linea generale si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) 0,13 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 30,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml
- Numero dei piani (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 96
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15
- Sp superficie permeabile il 60% di SF
- Distanza della recinzione dalla strada pubblica ml 1,5

Art. 50.c - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.5)

1. E' un sub ambito scarsamente edificato che manifesta disagio in termini di accessibilità e percorribilità interna in quanto collegato ad una strada di ridotta sezione e priva, in alcuni tratti, di marciapiedi. Sono pressoché assenti le opere urbanizzative ed i servizi a rete, nonché gli spazi di socializzazione. Il PSC, pertanto, individua due aree per la formazione di spazi di socializzazione connesse tra loro da una viabilità longitudinale che si ricongiunge a quella trasversale esistente (da potenziare) in modo da determinare le condizioni di minima per una corretta utilizzazione dell'intero comprensorio.

2. L'edificazione è ammessa previa predisposizione di PAU di iniziativa privata (Lottizzazione Convenzionata o di Progetto Unitario di nuovo impianto) nel rispetto delle definizioni del PSC. In particola-

re si dovrà dare attuazione all'impianto viario previsto con la formazione di spazi di socializzazione pubblici e/o di uso pubblico. Su detti spazi dovranno prospettare edifici al cui piano terra siano previsti locali con destinazione commerciale (esercizi di vicinato) e/o pubblici esercizi. Per tali edifici,e soltanto per essi, è prevista deroga per quanto attiene l'altezza massima (H = 9,50) ed il numero dei piani consentiti (NP = 3). Gli spazi pubblici e/o uso pubblico dovranno essere adeguatamente arredati con verde e piccole attrezzature per lo svago e la sosta.

3. Resta a carico del richiedente la realizzazione di tutte le opere urbanizzative necessarie all'insediamento per come elencate all'art. 46 delle presenti Norme.

4. Nel caso si proceda a mezzo di Progetto Unitario di Nuovo impianto, dovrà comunque essere data attuazione allo schema organizzativo previsto dal PSC, nonché alle disposizioni di cui al comma 11 dell'art. 46.

5. In linea generale si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) 0,20 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 30,0% di SF
- Altezza dell'edificio (H) 7,5 ml (9,5 ml in deroga)
- Numero dei piani (NP) 2 (3 in deroga)
- Distanze Dc e Ds 5 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 96
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15
- Sp superficie permeabile il 60% di SF
- Distanza della recinzione dalla strada pubblica ml 1,5

6. In questo sub ambito sono state individuate due aree S1 ed S2 (rispettivamente di mq 5.150 e mq 5.500) per la formazione di spazi di socializzazione di cui al punto 2 del presente articolo (verde attrezzato). La loro localizzazione è meramente indicativa e potrà essere individuata, sempre però accorpata per le quantità suddette, anche in altre zone del medesimo sub ambito, determinandosi comunque il meccanismo perequativo e le conseguenti premialità.

Art. 50.d - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1.5.1)

1. E' un sub ambito, già destinato ad edilizia alberghiera dal vigente PRG, per il quale permane un interesse di tale tipologia da parte delle proprietà che a prodotto apposita istanza in tale senso. L'area manifesta difficoltà di accesso (svincolo SS 18 non a norma e non idoneo) per cui si rende necessaria una sua riqualificazione. Si mantiene la destinazione esclusiva ad edilizia alberghiera U37 (con vincolo ventennale a tale destinazione) in applicazione dei seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) 0,33 mq/mq
- Rapporto di copertura (Q) 30,0% di SF
- Altezza dell'edificio alberghiero (H) 9,5 ml
- Altezza delle suite 6,0 ml
- Numero dei piani dell'edificio alberghiero (NP) 3
- Numero dei piani delle suite (NP) 2
- Distanze Dc e Ds 5 ml
- Distanze fra edifici De vedi art 96
- Parcheggi pertinenziali vedi art 15
- Sp superficie permeabile il 50% di SF
- Distanza della recinzione dalla strada pubblica ml 1,5

2. In considerazione della citata difficoltà di accesso, si fa obbligo al richiedente il Permesso di Costruire di adeguare detta viabilità alle esigenze della struttura alberghiera da realizzare, anche in concerto con le altre proprietà nonché con l' Ente Gestore la viabilità principale. Restano comunque a carico dello stesso richiedente tutte le opere urbanizzative non presenti nell'area di riferimento compresi i relativi allacci alle reti comunali, con particolare riguardo alla rete fognaria della quale dovrà essere verificata la reale capacità in funzione del nuovo carico urbanistico. In caso di sua inadeguatezza resta a

carico del richiedente il suo adeguamento funzionale. Tutto ciò a valere anche per l' approvvigionamento idrico.
3. Resta definito che l'edificabilità dell'intera area è finalizzata alla sola realizzazione delle strutture ricettive alberghiere, per cui non sono ammesse altre destinazioni d'uso comprese gli immobili per l'accoglienza turistica in locazione ed a vendere.
4. Di tutti gli impegni assunti dal titolare del Permesso di Costruire si darà menzione in un Atto Unilaterale d'Obbligo in cui saranno esplicitate le penali in caso di inadempienza e la tempistica per la esecuzione degli impegni assunti.

Art. 51 - Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di definizione(L.2)
1. Sono quegli ambiti la cui attuazione è demandata ad un PAU formalmente presentato prima della Adozione del Presente REU ed in applicazione del vigente PRG. Qualora detti PAU non dovessero essere definitivamente approvati dagli organi competenti, la relativa area verrà assoggettata alla Normativa del presente PSC.
2. In sede di Convenzionamento l'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere modifiche e/o integrazioni finalizzate ad un loro migliore inserimento nel contesto soprattutto per quanto attiene l'interazione con la viabilità principale.
3. Se gli impegni assunti dal lottizzante non dovessero essere adempiuti nel periodo di validità del PAU lo stesso decadrà per ogni conseguente effetto, e le aree non ancora utilizzate saranno sottoposte alla normativa di cui al presente PSC: Resta inteso che in tal caso l' Amministrazione provvederà ad incamerare la cauzione (fidejussione) a garanzia degli oneri assunti dal proponente in modo da potere essa stessa provvedere alle opere urbanizzative non realizzate.

Art. 52 - Ambiti urbani di riconversione –RICU-
Sono ambiti caratterizzanti l'armatura urbana cittadina che versano in stato di degrado ed abbandono tanto da connotarsi come elementi di dequalificazione ambientale e paesaggistica. Lo loro posizione, nonché la dimensione territoriale, attribuisce loro una funzione strategica nello sviluppo dell'intero contesto urbano. L'intervento di riqualificazione funzionale può svolgersi con il concorso di molteplici soggetti, sia pubblici che privati.

RICU.- Area dismessa ex Marlane
1. E' un sub ambito caratterizzato dalla presenza di una fabbrica tessile dismessa per il quale, una volta espletate tutte le operazione di bonifica ambientale previste dalla legislazione vigente in materia, si procederà alla formazione di un Programma Integrato di Intervento (PINT), pubblico e/o privato, in applicazione del disposto dell'art. 33 della LUR, esteso all'intera superficie per come individuata nel PSC.
2. In questo sub ambito deve essere collocata un'area per la realizzazione di un porto turistico con le annesse attività a terra (cantieristica, rimessaggio, assistenza, amministrative, etc.). Sono altresì previste, come prescrittive, le seguenti destinazioni d'uso :

1. ricettive alberghiere e per la ristorazione
2. commerciali di vicinato con esclusione delle grandi e medie superfici di vendita
3. espositive di carattere fieristico
4. culturali, di ricerca scientifica
5. eliporto
6. sportive e per il tempo libero
7. residenziale per in quantità strettamente necessarie alle maestranze addette alle attività portuali

3. Il suddetto Programma Integrato di Intervento (PINT) specificherà le dimensioni e le quantità funzionali di minima (di cui al comma precedente) che dovranno trovare collocazione all'interno dell'area oggetto di intervento. A tal fine si specifica fin d'ora che dovrà essere data priorità al mantenimento (a mezzo di opportuna riqualificazione e recupero) della struttura edilizia della fabbrica dismessa, in mo-

do da riconvertirla alle funzioni suddette inserendola armonicamente nel nuovo disegno urbano dell'intera area.
4. L'area è attualmente interessata dalla presenza del depuratore comunale per il quale si prescrive una sua trasformazione in modo da minimizzarne l'impatto visivo ed olfattivo (interramento e/o copertura) senza modificarne le potenzialità depurative attuali. Tutto ciò è propedeutico a qualsiasi ipotesi di riutilizzo e/o rifunzionalizzazione dell'intero sub ambito. Allo stesso modo dovrà essere riorganizzata la viabilità al contorno con particolare riferimento alla presenza del lungomare cittadino ed al collegamento con la frazione Marina del Comune di Tortora.
5. Sempre a mezzo del citato PINT si dovrà garantire, sull'intera area di intervento, l'equilibrio dell'indice di Biopotenzialità calcolato in applicazione della relativa tabella, con un'oscillazione non superiore a -10%.
6. A norma del comma 5 del citato art. 33 "il PINT deve essere accompagnato da uno studio di inserimento ambientale e da una relazione finanziaria che valuti l'entità dei costi di realizzazione confrontandola con la disponibilità di adeguate risorse economiche finanziarie." Lo studio di inserimento ambientale in fase di PINT si identifica con la Valutazione Ambientale Strategica di cui al Capo II art 20 e segg. del Regolamento Regionale n°4. In fase di progettazione delle opere portuali dovrà, inoltre, essere predisposta apposita Valutazione Impatto Ambientale, di cui al Capo I art. 5 e segg. del citato Regolamento Regionale.
7. In caso di predisposizione del PINT a mezzo di iniziativa privata, in applicazione del comma 10 del citato art. 33 della LUR, le quantità minime funzionali di cui al comma 4 saranno definite in sede concertativa con la Pubblica Amministrazione, la quale si riserva di accogliere o meno la proposta in ragione dei prevalenti interessi della collettività. Resta definito l'obbligo dotazionale di cui all'art.15 del presente Regolamento con un incremento minimo del 20% sulle singole quantità in esso definite.
8. Il PINT , ai sensi del comma 7 del citato art. 33 della LUR, è approvato, previa istruttoria dell' Ufficio Competente che potrà avvalersi di consulenza esterne qualora necessario, dal Consiglio Comunale e la relativa delibera è pubblicata per 30 giorni presso l'Ufficio Competente, previa pubblicità della stessa a mezzo di manifesti murari. Entro il termine predetto possono essere presentate osservazioni dai soggetti nei confronti dei quali il PINT è destinato a produrre effetti diversi. Allo scadere del termine del deposito la Giunta Comunale decide sulle osservazioni ed approva il PINT.
9. I sistemi di realizzazione delle opere previste nel PINT possono essere anche quelli previsti dall'art.153 del vigente Codice dei Contratti (D.Lgs n°163/2006 e smi) e del relativo Regolamento di Attuazione.

RICU.2. Area dismessa ex Cava di pietrisco

1. E' un sub ambito definito dal sedime della Cava dismessa e dalle sue immediate pertinenze. La sua utilizzazione resta condizionata dalla messa in sicurezza del fronte di scavo che determina pericoli di crolli incontrollati, pertanto detto intervento è propedeutico alla utilizzazione del sito. Lo strumento attuativo per l'utilizzazione dell'area è il Programma di Riqualificazione Urbana (RIURB) di cui al Titolo VI della LUR art 35 esteso alle aree individuate nel PSC.
2. Per questa area è già stato predisposto dall'Amministrazione Comunale un progetto di fattibilità che schematicamente prevede**:** la riqualificazione funzionale del sito in rapporto allo svolgersi di attività non solo stagionali bensì intimamente connesse alle esigenze dell'utenza stanziale, il mantenimento delle connotazioni ambientali e paesistiche delle preesistenze che si sono storicamente determinate per non snaturarne il forte significato identificativo del luogo (a tal proposito assume rilevanza l'ipotesi di recuperare i ruderi industriali ancora oggi visibili in modo da inserirli organicamente in un contesto fortemente connotato e simbolico per l'intera comunità), la messa in sicurezza (risanamento geologico-ambientale) del luogo rispetto all'attuale pericolosità dovuta alla coltivazione spontanea della cava, l' ottimizzazione delle ricadute dell'investimento evitando sovrapposizioni di funzioni già svolte in altre luoghi.
3. Le funzioni da insediare, salvo maggiore specificazione da effettuarsi in sede di formazione del RIURB, sono: spazi attrezzati per manifestazioni all'aperto di media capienza, spazi attrezzati al coperto (museo e pinacoteca comunale, sala polifunzionale per la musica, centro di formazione

multimediale), area a verde attrezzato, recupero tipologico degli elementi ancora visibili connessi con l'attività estrattiva, centro di accoglienza per il turismo religioso e non, spazi attrezzati per il parcheggio e i mercati periodici.
4. Il suddetto Programma di Riqualificazione Urbana specificherà le dimensioni e le quantità funzionali di minima (di cui al comma precedente) che dovranno trovare collocazione all'interno dell'area oggetto di intervento. A tal fine si specifica fin d'ora che dovrà essere data attuazione al nuovo schema viario, per come individuato dal PSC, che è ritenuto indispensabile soprattutto per quanto riguarda la connessione dell'area alla vicina via Tevere che dovrà essere ampliata a seguito della cessione, da parte delle Ferrovie dello Stato, del tratto interessato dalla dismissione dei binari.
5. In applicazione del disposto del comma 2 del citato art. 35 della LUR, con l'adozione del PSC, il compendio in questione viene individuato come "area urbana di crisi" per ogni conseguente effetto. Pertanto l' Amministrazione Comunale, in base a quanto previsto dai commi 3 e 4 del medesimo articolo della LUR, può dare avvio alla formazione e sottoscrizione di appositi Accordi di Programma, con gli Enti, Organismi e/o soggetti coinvolti, di cui all'art. 15 della LUR.
6. Le modalità di approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana sono quelle previste dai commi 6-7-8 dell'art. 35 della LUR.

CAPO 3.C
TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ORDINARI

Art. 53 - Usi previsti e consentiti
1. In applicazione degli artt. 50,51 e 52 della LUR, nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette (usi da U29 a U36) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel REU, i seguenti usi: U1, U7, U8, U9, U22, U25, U26, U40, U41, U42, U44, U45, U46, U48, U49, U50.
Sono inoltre consentiti gli usi preesistenti alla data di adozione del PSC in quanto compatibili, in determinati casi, con il recupero del patrimonio edilizio esistente,

Art. 54- Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela
1. ***Interventi edilizi di recupero***: in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela, sono ammessi gli interventi edilizi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia, Demolizione e ricostruzione con lo stesso impianto planovolumetrico, Ampliamento nei limiti previsti dal PSC , e dalla legge Regionale n° 21/2010 per gli edifici ad uso esclusivo residenziale, nel periodo di sua validità.
2. ***Interventi di Cambio d'uso (CD)***: è ammesso l'intervento di cambio d'uso solo e soltanto per ricondurre gli immobili interessati agli usi previsti dal precedente art. 53. Non è ammesso alcun cambio d'uso che sia diverso dall'utilizzazione ai fini agricoli degli immobili interessati. Il cambio d'uso è ammesso, per quegli immobili non più funzionali alla conduzione agricola e/o zootecnica, per le sole finalità di cui al 4° comma dell'art. 52 della LUR (attività di turismo rurale ed agriturismo in applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente), per dette finalità si applicano altresì gli incrementi volumetrici di detto comma per un massimo del 20% dello standard di 0.013 mq/mq. .
3. ***Interventi di ampliamento (AM)***.
Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, aventi una SC inferiore a mq. 120 sono ammessi interventi di am-

pliamento fino al raggiungimento di tale SC massima, con mantenimento dell'uso abitativo. Tale possibilità non è applicabile ad edifici legittimati sulla base delle Leggi n.47/'85 e n.724/'94 e successive, sul condono edilizio.

4. *Requisiti soggettivi*

In applicazione degli artt. 51 e 52 della LUR.

5. *Attività agrituristiche*

L'uso U34 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti non più funzionali allo svolgersi delle attività agricole aziendali nei limiti e con i parametri di cui al punto 2 che precede.

6. *Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti*

Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili, a parità di volume preesistente desunto dai dati catastali o in assenza da documentazione certa, nei soli seguenti casi:

- che non siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo seguente.
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione in applicazione del PSC
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data antecedente a quella di adozione delle presenti norme.

7. *Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione*

Per gli edifici oggetto di regolare concessione edilizia in corso di validità è ammesso il rilascio di nuove concessioni per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.

8. *Modalità di attuazione*:

Intervento edilizio diretto (singolo Permesso di Costruire).

Art. 55 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. *Interventi edilizi*: per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati ai sensi del precedente Capo 3.A, sono ammessi gli interventi di manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.

2. *Cambio d'uso*: sono ammessi inoltre gli interventi di cambio d'uso per le destinazioni d'uso specificate al medesimo Capo 3.A in relazione alla tipologia dell'edificio.

3. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo precedente.

Art. 56 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito,

l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.
4. Le attività estrattive (uso U26) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale già interessate da tali attività. Pertanto è ammessa la sola coltivazione delle cave esistenti nel rispetto delle autorizzazioni già concesse. L'eventuale ampliamento delle cave in esercizio è sottoposto al perseguimento delle autorizzazioni previste dalla vigente legislazione in materia..
5. In caso di esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del REU relative al territorio rurale.

Art. 57 – Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile
1. In relazione all'uso U41 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, è soggetto alle autorizzazioni di legge.
2. In relazione all'uso U49 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili) sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, è soggetto alle autorizzazioni di legge.

Art. 58 - Allevamenti speciali e custodia di animali
1. Per l'uso U36 è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad autorizzazione (Permesso di Costruire) e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo, olfattivo, acustico.

Art. 59 – Opere per la tutela idrogeologica
1. In relazione all'uso U50 sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti

Art. 60 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale
1. In relazione agli usi U14, U11, U16, U39 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti, non configurabili come edifici, ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.

CAPO 3.D
– TERRITORIO RURALE –
INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 61 - Articolazione, definizioni

1. ***Articolazione del territorio rurale***

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC, in applicazione dell'art.50 della LUR, nella seguenti aree :

Area E3: Aree caratterizzate da preesistenze insediative (estese per circa mq 238.970)

Area E4: Aree boscate o da rimboschire o percorse dal fuoco nelle quali è preclusa l'attività edificatoria

Area E5: Aree non suscettibili di insediamento (Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico)

2. ***Unità aziendale agricola*** - Per "unità aziendale agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia(società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di concessioni finalizzate all'attività agricola. L'unità agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola , anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

3 L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

4. ***Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)*** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

5. ***Superficie agricola utilizzata*** (SAU) - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive.

6. ***Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP)***

Si considera IATP ai sensi della legislazione vigente il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

7. ***Centro aziendale agricolo***

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

Art. 62 - Usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U30, U31, U32, U35 sono riferite, ciascuna, all'unità agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di approvazione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della concessione, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori concessioni solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati permessi a costruire per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici.Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di Permesso di Costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità agricola. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'UfficioTecnico comunale) deve illustrare:

a) lo stato di fatto dell'unità agricola

b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione e relativi terreni asserviti;

c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.

6 Tutti gli interventi che comportino la realizzazione di manufatti, edifici, tettoie, silos, etc. sono eseguibili esclusivamente all'interno delle Aree agricole classificate come E3; nell'ambito di quest'ultime sono escluse le attività zootecniche di qualsiasi tipo che devono rispettare le distanze dagli edifici e/o dai nuclei abitati per come di seguito definito.

7. Sono escluse dall'edificazione le Aree agricole classificate come E4 ed E5; in esse può applicarsi il principio della compensazione traslativa per come definita dall'art 1 comma da 21 a 24 della Legge 308 del 2004. Il parametro di riferimento per la definizione del valore compensativo è riferito all' Indice edilizio vigente al momento dell'apposizione del vincolo, e quindi all' indice fondiario agricolo pari a mc/mq 0,03.

Art. 63 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività di coltivazione agricola (uso U30 – U32)

1. ***Modalità di attuazione degli interventi di Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione***

- di norma intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il Piano di Utilizzazione Aziendale (vedi art. 103) qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

2. ***Parametri edilizi***:

In applicazione all'art. 52 della LUR, ultima frase, l'indice edificatorio per le strutture edilizie connesse allo svolgersi delle attività aziendali, è individuato come segue :

Aree E3

per le funzioni agricole e produttive (anche di trasformazione dei prodotti):

Superficie realizzabile pari	If	0,10 mq/mq
Altezza locali produttivi (con eccezione dei silos) pari	H	6,50 ml
per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale		
un'abitazione pari a	mq	150 (SC)
Altezza dell'edificio residenziale pari a	ml	5,50

3. Tramite Piano di Utilizzazione aziendale è possibile:

- derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un minimo di 1,0 ha;
- superare il parametro di superficie unitaria realizzabile fino ad un massimo dello 0,10 mq/mq

4. ***Distanze****:*

Distanza minima dai limiti di zona agricola: 10 ml.

Distanza da confini di proprietà : 10 ml

Art. 64-Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U31)

1. ***Tipi di allevamenti*** ammessi

Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:

- se superiori ai 5 capi suini equivalenti sono considerati nel successivo articolo 68.

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli periurbani e negli ambiti E3 prossimi ai centri abitati.

2. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.

3. ***Modalità di attuazione***:

- di norma intervento edilizio diretto salvo. Qualunque richiesta di concessione deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali e delle acque reflue.

4. ***Parametri edilizi*** *per* ***allevamenti bovini ed equini***:

Superficie realizzabile di stalle mq/mq	If	0,04
Altezza al colmo dell'edificio (o all'ultimo solaio)	H	5,50 ml
per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale		
un'abitazione pari a	mq	150 (SC)

5. ***Parametri edilizi*** *per* ***altri allevamenti*** *(ovini,caprini, avicoli, etc)*:

Superficie realizzabile di stalle mq/mq	If	0,03
Altezza al colmo dell'edificio (o all'ultimo solaio)	H	4,50 ml
per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale		
un'abitazione pari a	mq	150 (SC)

6. Tramite Piano di Utilizzazione Aziendale è possibile:

- derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 4 ha nel caso degli allevamenti bovini ed equini, e sino ad un minimo di 2 ha nel caso degli altri allevamenti;

7. ***Distanze***:

Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;

Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;
Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;
Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 500 m.
Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

Art. 65 Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U32)
1. In applicazione di quanto disposto nel precedente articolo 63.

Art. 66 Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U33)
1. ***Modalità di attuazione***:
- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti su superficie minima non inferiore a mq 5.000.
2. ***Parametri edilizi***:

Superficie coperta realizzabile	il 50% della sup. asservita
Distanza dai confini di proprietà	10 ml
Altezza massima al colmo	3,50 ml
per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale	
un'abitazione pari a	mq 90 (SC)

Art. 67 Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole con personale (uso U35)
1. Per l'uso U35 sono ammessi in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti (ai sensi del Capo 4.C). . Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.
2. I ***soggetti richiedenti*** devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività oppure essere coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo
.

Art. 68 Interventi per attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini (uso U25)
1. Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti suini né l'ampliamento di quelli preesistenti al di là dei limiti di cui al successivo comma 4.
2. Il rilascio di qualsiasi concessione relativa agli allevamenti suini è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla vigente legislazione in materia degli spandimenti dei liquami. Inoltre qualunque rilascio di concessione è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.
3. Gli eventuali allevamenti di suini preesistenti in aree ricadenti nelle aree soggette a tutela possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria,o ad interventi che comportino il cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se ed in quanto compatibili).

4. Nelle zone agricole diverse da quelle ricadenti nei casi di cui al comma 3, sugli allevamenti industriali in essere di suini sono ammissibili i seguenti interventi::
- Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione Edilizia;
- Ampliamento nel rispetto dei limiti posti dal PSC :
distanza minima dai confini di proprietà: 30 m.;
distanza minima da edifici abitativi non facenti parte della medesima unità agricola nonché delle zone urbane o destinate a nuovi insediamenti urbani: 500 ml.

5. ***Abitazioni di custodia***
Per ogni allevamento industriale, in aggiunta alla SC consentita ai sensi dei precedenti commi, è ammessa la realizzazione di mq. 150 di SC destinata ad uso U 1 (abitazioni) per finalità di custodia; tale superficie abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti gli allevamenti, ad una distanza da questi e dai lagoni di accumulo non inferiore a m. 30.

6. ***Mitigazione dell'impatto visivo***
Per ogni allevamento, in occasione del rilascio di concessione è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Art. 69 - Attivazione delle attività agrituristiche e del turismo rurale

1. Le attività agrituristiche saranno consentite solo e soltanto in applicazione alla legge di riferimento fondamentale n° 96 del 20/02/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alla Legge Regionale n° 14 del 30/04/2009 e successive Regolamento n°2 del 7/03/2011. Pertanto : ""Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli o associati, e da loro familiari di cui all'art.230-bis del Codice Civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali."

2. "Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi già esistenti sul fondo" .
Lo svolgimento di attività agrituristiche nel rispetto delle norme di legge, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

3. Rientrano fra tali attività:
1. dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori;
2. somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;
3. organizzare attività ricreative o culturali nell' ambito dell'azienda. Sono considerati di propria produzione le bevande ed i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola nonché, quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne.

4. Il restauro deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

5. Le attività agrituristiche potranno essere attivate nel rispetto delle citate leggi.

6. I soggetti che intendono svolgere attività agrituristiche devono attenersi al disposto di cui alle citate legge nazionali e regionali.

7. Per favorire ed incentivare l'attività agrituristica si consente l'ammodernamento, la ristrutturazione, l'ampliamento dei fabbricati ad essa destinati secondo i seguenti parametri:
a) per gli edifici isolati e quelli comunque ricadenti nella tipologia di cui al precedente comma è ammessa la ristrutturazione secondo i criteri ed i parametri di cui ai precedenti commi sempre che tali edifici non rivestano particolare pregio di carattere storico monumentale o siano censiti nel patrimonio culturale nazionale, in tal caso la loro utilizzazione e ristrutturazione ai fini del presente articolo è subordinata al parere della Soprintendenza ai Monumenti della Calabria. Gli ampliamenti sono consentiti per un massimo del 20% della SC preesistente ed in applicazione del disposto di cui al comma 4

b) le aziende agricole di nuova formazione potranno ottenere le autorizzazioni relative allo svolgersi delle attività agrituristiche semprechè il titolare rientri nella categoria di imprenditore agricolo così come definito al citato art.2135 del Codice Civile. I locali da destinare alle attività agrituristiche dovranno essere reperiti all' interno dei locali aziendali e sarà ammesso un aumento di volumetria rispetto all' indice agricolo di zona per un massimo del 20% .

8. Le autorizzazioni relative allo svolgersi delle attività agrituristiche decadono automaticamente con il venire meno delle attività agricole alle quali fanno necessariamente riferimento.

Art. 70 - Interventi per la realizzazione di fabbricati residenziali non a servizio dell'attività agricola (uso U1)

1. L'uso ai fini residenziali è consentito esclusivamente all'interno delle zone agricole classificate come Aree E3, ciò comporta l'espresso divieto di tale utilizzazione in tutte le altre aree agricole (E4-E5) nonché in tutte le altre aree sottoposte a vincolo inibitorio e/o di tutela per disposizioni del PSC e/o di leggi sovraordinate.

2. In tali aree inedificabili si applica il disposto di cui all'art.1 comma da 21 a 24 della Legge 308 del 2004. Il parametro di riferimento per la definizione del valore compensativo è riferito all' Indice edilizio vigente al momento dell'apposizione del vincolo, e quindi all' indice fondiario agricolo pari a mc/mq 0,03. Gli altri parametri edilizi restano definiti per analogia a quelli stabiliti di seguito.

3. I parametri edilizi per uso residenziale in applicazione dell'art. 52 della LUR sono i seguenti:

If	0,013 mq/mq di superficie complessiva
H (altezza massima dell'edificio)	5,50 ml
Distanza dai confini di proprietà	10,00 ml
Distanza fra i fabbricati	15,00 ml
Distanza dalle strade (anche interpoderali)	10,00 ml
Distanza delle recinzioni dalle strade	3,00 ml
Locali di servizio (garages, locali tecnici, etc.)	ricompresi nell'edificio principale
Sistemazione esterna	a verde con obbligo di cortine arboree, di essenza autoctona, perimetrali al lotto di pertinenza dell'edificio
Recinzione del lotto di pertinenza	in pietra a faccia vista (H 1,5 ml) e siepe sempre verde
Pavimentazioni carrabili	in materiali naturali (pietra, ghiaia, moduli permeabili da inerire, etc.) con divieto di asfalto bituminoso
Permeabilità del suolo	il 60% del lotto di immediata pertinenza del fabbricato

4. Gli edifici da realizzare dovranno essere posizionati in modo da evitare sostanziali alterazioni dello stato dei luoghi preesistente. In tal senso dovranno essere evitati sbancamenti con altezza dei fronti (fuori terra) superiori a ml 2,50 i quali dovranno essere inerbiti (se sistemati a scarpata), oppure realizzati in pietra naturale o rivestiti con essa. Non è consentito abbattere alberi di alto fusto (di qualsiasi essenza vegetale) e, nel caso ciò sia indispensabile, dovrà essere acquisita la relativa autorizzazione in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia.

5. Ai fini del calcolo della capacità insediativa in zona agricola, ai sensi dl disposto del 2° comma dell'art. 56 della LUR, si specifica che le abitazioni esistenti in detta zona, al momento dell'entrata in vigore della stessa LUR, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

6 Sempre in applicazione del disposto dell'art. 56 comma 1° della LUR le aree asservite alle costruzioni in zona agricola vengono vincolate all'inedificabilità da trascriversi, a cura a spese dell'intestatario del Permesso di Costruire, presso la conservatoria dei registri immobiliari.

TITOLO 4
NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO

CAPO 4°a
NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI O IN AMBITI TUTELATI

Art. 71 - Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente capo si applicano agli edifici tutelati, inclusi nei Nuclei di Antica Formazione e negli insediamenti storici del territorio rurale, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale eventualmente classificati dal PSC.
2. Le norme sono relativi ad interventi di conservazione (relativi alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.
3. Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.
4. L'inserimento di nuovi elementi, ove necessari e consentiti, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo saranno effettuati - in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità - tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico - in base ai seguenti più specifici criteri.

Art. 72 - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale

1. Oltre alla tutela dei valori storico-architettonici, artistici ed ambientali dei fabbricati, il REU tutela nei Nuclei di Antica Formazione e negli insediamenti storici del territorio rurale la serie di manufatti ed arredi che rientrano anche indirettamente negli spazi di uso collettivo e pubblico.
In particolare, sono elementi di arredo ritenuti significativi e da tutelare: i muri di sostegno in pietra , manufatti di attraversamento e regimazione di corsi di acqua (eseguiti in tempi recenti o passati con muri di laterizio o pietra naturale), le massicciate delle strade e dei vicoli, le rampe esterne di risalita pedonale, le fontanelle, le edicole religiose, nonché gruppi arborei e masse boschive prossimi ed in vista dell'abitato di Antica Formazione.
2. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.
3. In particolare, sottolineando l'importanza ai fini della conservazione e della percezione qualitativa degli insediamenti di Antica Formazione, vale richiamare la necessità di qualificare questi ambiti anche attraverso un complesso di interventi usualmente definiti di "arredo urbano" (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi di giornali e gelaterie, tende e tendoni, antenne televisive, satellitari e di radioamatori, impianti di telefonia mobile, armature di illuminazione pubblica, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.).
E' quindi opportuno richiamare in questa sede i seguenti indirizzi generali:

3.a *Insegne*
Le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati e banche dovranno essere preferibilmente contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine) e non superare un' altezza di cm 60.
Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, ecc.).
E' di norma da escludere l'applicazione su muratura, e comunque all'esterno dei vani murari di qualsiasi tipo, di insegne luminose, lampeggianti e di carattere stradale.
Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.
La disciplina specifica sarà individuata in un apposito piano delle insegne in sua assenza valgono le norme di cui al del Piano del Colore vigente, se esistente.
3.b *Vetrine*
I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.
Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.
3.c *Tende, tendoni*
Le tende ed i tendoni dovranno per colori e dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale.
3.d *Spazi pubblici*
L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione degli Uffici Competenti su dettagliato progetto.
Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ambulatori, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo, lastre di porfido, marmo lucidato o ceramica, gres, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali, per i quali l'Ufficio competente potrà richiedere idonea campionatura prima della messa in opera.
E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti nei quali è vietata la costruzione di serre in polietilene e tettoie e altri manufatti precari in materiale plastico o altro.

ELEMENTI ARCHITETTONICI

Art. 73 - Strutture verticali

1. La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.);
2. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;
3. Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti casi prescritto l'uso del mattone in laterizio e di cementi desalinificati.

Art. 74 - Strutture portanti orizzontal*i*

1. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.
2. Il consolidamento dei solai lignei, qualora le loro condizioni statiche ed il loro stato di conservazione lo consentano, può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).
3. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

Art. 75 - Coperture

1. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
2. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.
3. E' prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato, per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura. Questo dovrà essere in coppi in laterizio. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale, con esclusione di cotti gialli. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.
4. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono.
5. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in metallo o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

Art. 76 - Scale

1. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.
2. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
4. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.
5. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.
6. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteri-stiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

Art. 77 - Aperture

1. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

2. L'eventuale creazione di nuove aperture al piano terra (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai.

3. Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono esclusi i terrazzi in falda nei prospetti principali;
- sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1,5 mq. per lucernaio;
- sono ammessi abbaini purché con luce massima di 1,5 mq., allineati con le aperture della fronte, e siano realizzati in muratura intonacata o a vista, coperti a falda con lo stesso manto di copertura del tetto.

Art. 78 - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

2. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;

3. Non sono pertanto ammesse, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

4. Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente;

5. Le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale:

6. Le tinteggiature bianche non dovranno essere date in bianco naturale ma essere "ammorbidite" verso tonalità rosse, gialle. Tali ultime tinteggiature sono, tuttavia, ammesse solo nelle costruzioni isolate del territorio rurale, dove risultino originarie ed in alcuni punti dei centri storici o nuclei minori, dove servano a caratterizzare meglio la volumetria nel contesto edificato.

7. Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

8. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

9. Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Art. 79 - Infissi esterni

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.
3. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno naturale o verniciati a olio, nei colori del repertorio tradizionale locale.
4. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.
5. E' fatto divieto dell'uso di infissi metallici (ferro ed alluminio ancorché colorati e/o rifiniti con la faccia in vista in finto legno) nonché di infissi in materia plastica. E' consentito l'uso di infissi misti (legno/alluminio, legno/ferro) semprechè la faccia esterna sia in legno naturale anche dipinto.

Art. 80 - Pavimentazioni

1. Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Art. 81 - Elementi decorativi

1. Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..;
2. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.
3. E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.
4. E' comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto su edifici di interesse storico.

CAPO 4.B
NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Art. 82 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.
2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
3. Il Comune si riserva di adottare un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.
4. In caso di manutenzione delle facciate con successiva tinteggiatura dovrà essere garantita l'uniformità della dipintura su l'intero prospetto senza che siano visibili punti di ripresa o cambi non motivati di colore.
5. I numeri civici dovranno essere apposti in destra di chi guarda ad un'altezza non superiore a ml 3

6. Sulle facciate principali degli edifici prospettanti su spazi pubblici e/o di uso pubblico non è consentita l'istallazione di condizionatori d'aria (o loro accessori) a meno che non siano opportunamente inseriti nel disegno architettonico della facciata stessa ed opportunamente schermati.

Art. 83 - Coperture

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive,

2. I nuovi edifici possono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 35%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari. Resta sempre esclusa la possibilità di realizzare falde con lamiere di qualsiasi tipo e forma.

3. Non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda. É ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio.

Art. 84 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,10, fino ad un'altezza da terra di m. 5,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.

3. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:

– aggetti di non più di cm. 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;

– aggetti fino a non più di cm. 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 5,00 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;

– le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 5,00 sul piano stradale.

4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal P.S.C., in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile (preferibilmente ghisa) nella parte basamentale.

5. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Responsabile del Settore può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

Art. 85 - Allineamenti

1. Negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione, il Responsabile del Settore potrà consentire o imporre allineamenti degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 86 - Recinzioni

1. Le recinzioni in ambito urbano non possono superare un altezza complessiva di ml 1,80 e saranno costituite da un basamento murario di altezza non superiore a ml 1,0 e sovrastante recinzione in ferro

con elementi discontinui non superiore a ml 0,80. Devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve previste dal PSC ed inoltre previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva o in pietra naturale , con eventuale rete metallica, posta su basamento non superiore a cm 1,0, addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante.
3. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura e posti a distanza dal ciglio stradale e/o dal filo esterno del marciapiedi non inferiore a ml 3 e comunque in modo che l'auto in attesa non intralci il traffico veicolare.

Art. 87 – Autorimesse
1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto.
2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliare o bifamiliari.

Art. 88 - Piani interrati
1. Nei nuovi edifici i piani interrati possono avere un'estensione perimetrale maggiore rispetto al piano fuori terra soprastante per un massimo di ml 3 da ciascun lato di detto piano. Non potranno però essere posti a distanza inferiore a ml 2 dal confine di proprietà del richiedente.

Art. 89 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse
1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazione.
4. Tra l'inizio delle livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole "strade urbane locali", devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m. 4, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

Art. 90 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passicarrai.

3. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell' ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 91 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

3. Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata e non potranno avere altezza superiore a cm 60. Sono ammesse insegne o targhe appese all'esterno del vano di accesso, anche illuminate purché non luminose.

4. Le insegne a bandiera non dovranno avere dimensioni superiori a mq 1 ed essere poste ad altezza non inferiore a ml 2,5. e di dimensioni superiori .

5. Fuori dai centri abitati e sulle strade non gestite dal Comune gli elementi di cui al titolo dovranno essere autorizzati dall'Ente proprietario e/o gestore della strada. Per essi l'Amministrazione si riserva, comunque, di esprimere parere.

6. Non è consentito installare le opere di cui al titolo nelle aree a verde pubblico, aiuole, spartitraffico e e simili ricadenti nel centro abitato. Dette opere esistenti alla data di approvazione del PSC dovranno essere rimosse, su richiesta motivata da parte dell'Ufficio Comunale competente, a cura e spese del proprietario. In caso di inosservanza di tale richiesta, trascorsi venti giorni dalla sua notifica si procederà alla rimozione d'ufficio, con spese a carico dell'inadempiente.

Art. 92 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 93 – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 1.500 mc. la domanda di concessione deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

Art. 93a - Opere accessorie

1. E' ammessa la realizzazione di opere accessorie ai fabbricati e/o alle unità immobiliare come gazebi e pergolati.

2. I gazebi ed i pergolati (da realizzarsi preferibilmente in legno o ferro dipinto) sono costituiti da una struttura portante amovibile con sovrastante copertura (in tessuto impermeabile o essenza rampican-

te) ed assolutamente privi di tamponatura perimetrale di qualsiasi natura. La loro dimensione non può eccedere in nessun caso i mq 12 e la loro altezza non può essere superiore ai ml 2,80.
3. E' ammessa la realizzazione di un solo elemento per unità immobiliare.
4. Devono essere posizionati, rispetto alle proprietà confinanti, ad una distanza non inferiore a ml 3 in caso contrario dovrà essere prodotta l'autorizzazione del confinante medesimo.
5. In applicazione del disposto di cui all'art. 14 del fascicolo Definizioni, l'Amministrazione Comunale si può dotare di apposito Regolamento in materia.

CAPO 4.C
DISTANZE

Art. 94 - Distanza da un confine
1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza:
- i corpi di fabbrica interrati;
- gli elementi aggettanti a sbalzo posti a quota superiore a m 3,00, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,20, nel caso di aggetti su spazi pubblici vale quanto previsto al precedente art. 82;
- le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 0,50.

3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

Art. 95 - Distanze minime dai confini
1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
. Dc = distanza dal confine di proprietà,
. Ds = distanza dal confine di zona urbanistica e/o di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione delle norma di zona, debbono essere rispettati i valori minimi di cui ai punti seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti che non fuoriescano dal piano di campagna o di sistemazione esterna, per le *infrastrutture* e per i *manufatti diversi*. E' ammessa deroga, per i soli edifici pubblici, qualora necessaria e motivata, con semplice determina del responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Art. 96 - Distanza dal confine di proprietà (Dc)
1. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:
Dc = valore preesistente
2. Negli interventi di Ristrutturazione edilizia:
Dc maggiore o uguale al valore preesistente.
3. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e nella generalità dei casi:
Dc maggiore o uguale a mt. 5,00

4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi Ricostruzione, Ampliamento sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.
5. Quanto sopra fatta salva la specifica normativa definita per ogni ambito, sub-ambito e/o zona edificabile.

Art. 97 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)
1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, piazze, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
2. Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente art. 94; valori inferiori non sono mai ammessi.
3. Nel caso di confine con zona stradale pubblica , la distanza Ds dal limite stradale (carreggiata) può essere fissata dal PSC, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni, in quanto applicabili.
4. Quanto sopra fatta salva la specifica normativa definita per ogni ambito, sub-ambito e/o zona edificabile.

Art. 98 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)
1. Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (verticali o sub-verticali), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "*pareti*" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".
2. Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti due edifici*, o semplicemente *distanza fra due edifici* (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.
3. Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontestante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).
4. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui agli art. precedenti
5. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni di zona definite dal PSC.
6. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Conservativo:
De = valore preesistente.
7. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia:
De = maggiore o uguale al valore preesistente.
8. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:
De maggiore o uguale a m. 10,00 per gli spazi sottratti al pubblico transito,
9. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00:
De maggiore o uguale a mt. 12,00, per gli spazi sottratti al pubblico transito.
10. Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata;

in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
11. Nei casi di cui ai commi 7, 8 e 9 qualora sia preesistente una parete non finestrata si potrà realizzare un'altra parete non finestrata ad una distanza non inferiore a ml 6,00 con un minimo di m 3 dal confine di proprietà.
12. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).
13. Hanno valore prevalente le distanze comunque fissate dal PSC per ogni ambito, sub-ambito o zone edificabili.

Art. 99 - Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti articoli relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
a) edifici e impianti di interesse pubblico;
b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi o Progetti Unitari di Riqualificazione che prescrivano o consentano distanze minime diverse.
3. Le deroghe riguardanti la realizzazione di opere pubbliche sono concesse con Determina del Responsabile dell'ufficio Tecnico, quelle afferenti progetti di iniziativa privata dal Consiglio Comunale previa istruttoria dell' Ufficio Competente.
4. Le deroghe non possono riguardare gli obblighi comunque scaturanti da disposizioni statali e/o regionali sovraordinate.

TITOLO 5
PROGETTI E PROGRAMMI PUBBLICI – STRUMENTI ATTUATIVI

Art. 100 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di Permesso di Costruire o autorizzazione.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui alla L. 11/2/94 n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni e al relativo regolamento di attuazione, nonché del D.Lgs 163/ 2006 Codice dei Contratti e smi.
3. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.

Art. 101 - Progetti e programmi per settori specifici

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale,adotta e/o approva, (secondo il disposto dell'art. 30 della LUR) ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:

a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
b) per le zone di recupero
c) per le zone verdi;
d) per l'arredo urbano ed il colore;
e) per la viabilità ed il traffico;
f) per la circolazione dei portatori di handicap.

2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

PIANI ATTUATIVI UNITARI

Art. 102 –Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PAU-PUR-PUN)

1. I Piani Attuativi Unitari di cui al titolo ed all'art. 24 della LUR devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi ad integrazione e completamento di quanto previsto al citato articolo della LUR:

a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
c) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della legislazione vigente
d) stato di fatto planimetrico e altimetrico (rilievo quotato) della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 (in funzione delle dimensione complessiva dell' intervento proposto) , indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POT, se esistente, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;

k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PAU siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
l) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del PSC., e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
m) dichiarazione asseverata dal progettista attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni ; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno delle aree di interesse storico o in area d'interesse ambientale;.
n) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
o) schema di convenzione.
Tutti gli elaborati, oltre che in cinque copie cartacee, dovranno essere predisposti, su supporto magnetico, in formato digitale (formato word per le parti descrittive e formato dwg per le parti grafiche) georeferenziato sulla scorta della Carta Tecnica Regionale.
2. Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POT, in particolare, ove richiesto:
a. indagine sul livello di inquinamento acustico preesistente e atteso nella zona interessata ai fini del rispetto delle soglie prescritte,
b. verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.
3. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti f) e m).
4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:
– i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),
– le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
– il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
– gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
– i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
– le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
– nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
– gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti
- l'impegno del concessionario, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a gestire (compresi gli oneri comunque connessi ai consumi relativi) le opere di urbanizzazione primaria, nonché ad effettuare su di esse le necessarie manutenzioni ordinarie e straordinarie, per 10 anni a far data dall'ultimazione, per come certificata dall' Ufficio Tecnico Comunale , delle stesse ed a sollevare l' Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità ad esse opere comunque afferente,. La stessa Amministrazione prenderà in carico dette opere trascorsi i suddetti 10 anni e previo collaudo positivo, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e con oneri economici a carico del richiedente, che attesti la piena efficienza delle opere medesime. In caso contrario il concessionario, o suoi aventi causa, dovrà effettuare, a sua cure e spese, tutte le opere e/o lavorazioni necessarie al ripristino delle opere medesime; in caso di ina-

dempienza l'intero intervento urbanistico-edilizio per come approvato, verrà considerato abusivo con ogni conseguente effetto. Quanto sopra non si applica per le opere urbanizzative a prevalente uso pubblico come: strade che collegano fra loro altri tratti di viabilità pubblica, tratti fognari e/o idrici anche a servizio di utenze esterne al PAU in questione, aree a parcheggio esterne a prevalente uso pubblico.

5. Alla proposta di PAU devono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

b) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

c) Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.

d) Parere preventivo dell'Azienda Sanitaria sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia

f) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

6. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 2 devono essere presentati in cinque copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

Art. 103 - Elementi costitutivi dei Piani di Utilizzazione Aziendale

1. I Piani di Utilizzazione Aziendale devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione asseverata di possesso del titolo ad intervenire:

a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;

b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;

c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;

d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;

e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per ilmercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;

f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;

g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;

h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;

i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;

l) condizioni di commercializzazione previste;

m) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;

n) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;

o) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del Piano di Utilizzazione Aziendale ; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

Art.104 – Domanda e procedura di valutazione dei PAU di iniziativa privata (PdL,PUR,PUN)

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PAU, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POT vigente (se l'area oggetto di intervento è sottoposta all'obbligo di POT preventivo) .

2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano e/o Progetto, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.

3. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato (Sportello Unico se esistente) a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

4. Il responsabile del procedimento verifica:

a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;

b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;

a) che la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POT vigente (se l'area oggetto di intervento è sottoposta all'obbligo di POT preventivo) ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del PSC;

b) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'art. 100.

5. Gli Uffici comunali valutano inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall' Amministrazione Comunale:

a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;

b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti (standard qualitativi) , efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;

c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

6. Il Responsabile Unico del Procedimento:

a) svolge personalmente le verifiche di cui al comma 2;

b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;

c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicendo una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5;

7. Entro il termine di giorni 15 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.
9. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5, provvede:
– a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
–oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

Art. 105 – Procedura di valutazione per i PAU di iniziativa pubblica
1. Per i PAU di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la Determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico con cui si avvia il procedimento di approvazione.
2. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti.
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

Art. 106 – Approvazione e validità dei PAU
1. L'approvazione dei PAU avverrà in conformità a quanto stabilito dall'art. 30 della LUR.
2. Nella delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 15 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 15 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PAU conforme alle norme a quel momento vigenti.
3. Per i PAU di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
4. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.
5. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile del Settore, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari al almeno il 60 % del totale previsto in convenzione, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile del Settore autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

TITOLO 6
DOTAZIONI AMBIENTALI ED ENERGETICHE

Art. 107 – Produzione e certificazione energetica ed acustica

1. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista (in applicazione del disposto del comma 350 della Legge 296/2007) l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa. A tal proposito si sottolinea la possibilità, riconosciuta dal comma 351 del medesimo Dlgs 296/07, di accedere a specifici finanziamenti per la realizzazione delle dotazioni di cui sopra, per gli edifici o complessi di edifici la cui cubatura totale sia superiore ai 10.000 mc.

2. In applicazione dell'art. 6 del Dlgs n°192 del 19/08/2005 gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'art. 3,comma 2,lettera a), sono dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, o titolare del Permesso di Costruire, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1 del medesimo Dlgs 192/05.

3. In applicazione della Norma UNI 11367 del 22/07/2010 a far data dal 31/12/2011 è fatto obbligo dotare gli immobili e le singole unità abitative di idoneo certificato acustico.

Art. 108 – Mitigatori di impatto ed edilizia sostenibile -premialità-

1. La realizzazione di mitigatori di impatto che sono idonei a correggere, abbattere e/o eliminare situazioni di danno e/o disagio ambientale preesistenti, per come individuate nello Stato Conoscitivo del PSC, potranno dar luogo alla formazione di premialità volumetrica da attribuire al soggetto realizzatore degli stessi.

2. Detta premialità sarà calcolata in funzione dei costi sostenuti per il perseguimento dei fini di cui al precedente comma ed all'effettivo risultato ottenuto.

3. Per attuazione al presente disposto, l'Amministrazione si riserva di predisporre ed approvare, nelle forme di legge, apposito Regolamento con il quale la Norma in questione regolamenterà in ogni dettaglio la sua applicazione. In particolare saranno individuate le aree nelle quali si rendono indispensabili le azioni di mitigazione e quali dovranno essere i risultati da perseguire, nonché i parametri specifici cui riferirsi per ottenere i benefici premiali e in che modo sarà articolata la forma compensativa utile al perseguimento degli obiettivi specifici.

4. In applicazione dell'art. 53 bis della LUR, il PSC incentiva e premia la realizzazione di manufatti (abitazioni, impianti, palazzi, etc.) edilizi sostenibili (bioarchitettura) che saranno oggetto di un sistema di incentivi e premialità, da definirsi a seguito della predisposizione, da parte della Giunta Regionale, di un apposito Disciplinare che detterà le disposizioni in ogni dettaglio.

Art. 109 – Uso e gestione degli spazi e delle aree pubbliche al fine della posa in opera di strutture temporanee per pubblici esercizi di somministrazione

1. E' consentita l'installazione di "dehors" negli spazi pubblici di proprietà della Pubblica Amministrazione. Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da servitù di passaggio pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro

all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. I "dehors" come sopra definiti debbono essere costituiti da manufatti caratterizzati da "precarietà e facile amovibilità", in quanto essi devono essere diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. Conseguentemente, essi non possono surrogare requisiti strutturali obbligatori per locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti.

2. Di norma tali strutture sono costituite da elementi a padiglione con possibilità di chiusura stagionale in considerazione del fatto che la concessione per la loro gestione non può superare i 180 gg per ogni anno.

3. L'occupazione di suolo per i "dehors" deve realizzarsi di norma davanti all'esercizio del concessionario e a tal fine dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà resa dal richiedente. In nessun caso l'installazione potrà interessare spazi adiacenti e/o comunque interferenti con altre attività sia commerciali che residenziali. A tal fine,il richiedente dovrà produrre atto autorizzativo e/o di assenso da parte del condominio, se esistente, e/o da parte dei proprietari dell'immobile in cui è collocato l'esercizio pubblico.

4. L'installazione deve avvenire in adiacenza all'esercizio pubblico, nel senso che non possono essere lasciati spazi destinati al transito, sia veicolare che pedonale, tra il "dehors" e l'esercizio pubblico cui fanno riferimento. Allo stesso modo non deve impedire, assolutamente, la visibilità del traffico veicolare e non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente.

5. La dimensione del "dehors" dovrà essere pari al fronte dell'esercizio pubblico cui fa riferimento (accessi ed eventuali vetrine) e la sua profondità dal fronte stesso, non dovrà determinare ostacolo alcuno alla libera circolazione dei pedoni e/o dei veicoli. La sua altezza non può superare per più di 40 cm l'altezza delle vetrine e/o degli accessi cui fa riferimento. Il suolo occupato dal "dehors" non potrà essere modificato e/o pavimentato, ma soltanto ricoperto con manti sintetici adagiati su di esso.

6. E' fatto obbligo ai titolari di concessione di occupazione di suolo pubblico di mantenere i manufatti sempre in perfetta efficienza tecnico-estetica, nonché esporre ben in vista sulla struttura un cartello (dimensioni cm 20 x cm 15) con l'indicazione della data d'inizio e fine della concessione. In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale, previa verifica dell'inadempimento ed esperita specifica diffida, potrà senz'altro procedere d'ufficio alla rimozione coatta di tutte le attrezzature deteriorate, con successivo, conseguente addebito a carico dell'esercente, delle spese relative e di quant'altro occorresse per l'ottenimento dell'area in piena e libera disponibilità; fatta comunque salva e riservata ogni altra ragione per danni derivati o derivanti, ai sensi di legge. L'accertata violazione degli obblighi e/o adempimenti sopra indicati comporterà l'impossibilità a rilasciare l'autorizzazione ad installare il "dehors" per l'anno successivo. Accertate tre violazioni, anche non consecutive, il concessionario perderà perennemente il diritto ad installare a qualunque titolo, il "dehors".

7. Il canone di concessione per l'occupazione di suolo pubblico è quello che risulta da vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree.

8. Per l'ottenimento della concessione il richiedente dovrà presentare, oltre la domanda di cui al citato Regolamento Comunale :

1. Atto di assenso, non condizionato, da parte del proprietario dell'immobile (se diverso dal richiedente) e del condominio (se esistente)
2. Copia dell'autorizzazione amministrativa del pubblico esercizio
3. Planimetria dell'area oggetto di richiesta con verifica delle possibile interferenze con la viabilità pedonale e/o carrabile, nonché con le proprietà confinanti
4. Progetto (in scala 1/100) della struttura che si intende realizzare : piante, prospetti, sezioni, tipologia strutturale, relazione impiantistica asseverata, calcoli strutturali, relazione descrittiva dell'intervento proposto, e quanto altro occorre in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia.
5. Dichiarazione del richiedente con la quale si solleva l'Amministrazione da ogni possibile danno e/o disturbo che la struttura possa arrecare a terzi, nonché l'impegno a rimuovere, a semplice richiesta da parte della Pubblica Amministrazione, quanto realizzato qualora sopravvengano impellenti cause di pubblica utilità.

6. Quanto altro richiesto dal vigente Regolamento Comunale per le concessioni di suolo pubblico.

9. L'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre apposito regolamento di dettaglio della presente norma, in assenza si applica quanto previsto nel presente articolo.

TITOLO 7
Dotazioni territoriali generali

Capo A

Art. 110 – Generalità

1. Si definiscono dotazioni territoriali gli ambiti, i sub ambiti, e gli areali destinati al soddisfacimento del fabbisogno di servizi, di carattere residenziale e non, connessi all'esigenze sociali e relazionali della collettività.
2. L'art.53 della LUR introduce, oltre al criterio quantitativo di cui al DM 1444/68, il criterio qualitativo sia delle zone deputate alla formazione dei servizi sia dei servizi stessi. In tal senso attraverso il PSC dovrà essere garantita una loro effettiva utilizzazione nonché un' ordinata ed equa distribuzione degli stessi nell'ambito del territorio comunale.
3. Sostanzialmente i servizi generali possono essere distinti in due categorie: quelli residenziali, destinati all'utenza stanziale, e quelli turistici destinati alle utenze temporanee.
4. Sono ricomprese nelle dotazioni territoriale generali anche gli ambiti a valenza paesaggistica-ambientale che concorrono, comunque, al miglioramento della qualità della vita ed alla difesa dei requisiti territoriali identitari, riconoscendo con ciò all'ambiente, ed al sistema ecologico locale, un ruolo preminente nei rapporti umani e fra l'uomo e la natura.
5. Il PSC pertanto individua, in appositi elaborati, due sistemi primari : dotazioni relazionali e dotazioni ecologiche-ambientali. A sua volta il primo è suddiviso in due sistemi secondari: residenziali e turistico.
6. Si specifica che gli areali ricompresi negli ambiti specialistici (ASP da 1.1 a 1.4) coincidono con quelli di cui all'ambito di dotazioni turistiche, a meno dell'ASP 1 (Isola Dino) che risulta normato dalle disposizioni di cui agli areali SIC.

Art. 111 – Ambito urbano relazionale

1. Comprende il sistema dei servizi territoriali ed è suddiviso in due sub ambiti, uno a prevalente uso residenziale ed un altro a prevalente uso turistico. La loro individuazione è dettagliatamente descritta nelle Tav. 9 e 16 allegate al PSC.
2. Le dotazioni residenziali si distinguono in :

1. attrezzature scolastiche
2. attrezzature sportive
3. verde attrezzato
4. attrezzature generali

5. aree di sosta e parcheggio
6. attrezzature socio sanitarie

3. Dette attrezzature sono state censite e catalogate in apposite schede descrittive allegate alla Relazione del PSC. Nella tavola citata, inoltre, nonché in apposito paragrafo della Relazione (Analisi del sistema dei servizi), sono stati enumerati i dati dimensionali di ciascuno e la loro distribuzione territoriale. I dati locali sono inoltre raffrontati con i parametri minimi analitici previsti dalla legislazione vigente (CM 425/67). In altra Tabella il dato complessivo è raffrontato con i minimi previsti dal DM n°1444/68.

4. Il PSC individua nuovi areali da destinare a servizi residenziali la cui acquisizione avverrà a mezzo delle norme perequative e/o a mezzo della formazione dei PAU di iniziativa privata. Complessivamente il PSC individua uno standard residenziale pari a 45,00 mq/ab. quindi adeguato alla popolazione presente ed al suo incremento calcolato al 2022 anni.

5. Le dotazioni turistiche si distinguono in:

a) ADT 1 comparto Fiuzzi in cui le modalità di gestione sono rinviate all'art. 112 successivo (AEA 1)
b) ADT 2 parco Onda Sud in cui sono consentite le sole operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture edilizie esistenti, nonché l'incremento delle alberature esistenti. La realizzazione di nuove strutture edilizie, sempre finalizzata alla realizzazione di servizi pubblici e/o d'uso pubblico (attrezzature sportive e/o ludiche, aumento di superficie per pubblici esercizi), potrà essere autorizzata, previa predisposizione di apposito progetto, dal Consiglio Comunale senza che ciò comporti variante al PSC. Le caratteristiche tipologiche degli interventi proposti non dovranno discostarsi da quelli esistenti.
c) ADT 3 aree Campo da Golf in corso di attuazione
d) ADT 4 aree Cittadella dello Sport in corso di attuazione
e) ADT 5 aree del Piano di Spiaggia in applicazione di quello vigente o di eventuali sue varianti predisposte nel rispetto delle disposizioni in materia

6. La loro distribuzione territoriale nonché la loro dimensione è descritta nella Tabella Servizi Turistici Pubblici della Relazione, ed nella Tav. 16 Il dato dimensionale accertato determina, in base ad una presenza turistica di 50.000 unità, uno standard di 29,30 mq/ab. Comprensivo della quantità derivante dalle aree per la balneazione (Piano di Spiaggia).

7. La norma perequativa di cui all'art.31c. del presente Regolamento, determina le condizioni di regolarizzazione per l'acquisizione delle aree sottoposte ad esproprio. In particolare si specifica che, al fine della determinazione della compensazione perequativa, alle aree destinate alla Cittadella dello Sport, in considerazione del loro stato di fatto e di diritto, viene attribuita la destinazione d'uso ed i connessi parametri urbanistici di cui al sub ambito 1.4 (Santo Stefano); mentre alle aree destinate alla realizzazione del Campo da Golf (loc. Zaparia) viene riconosciuta la destinazione d'uso, ed i relativi parametri, del sub ambito agricolo E3. Dette destinazioni urbanistiche ed i relativi parametri permarranno anche in caso di dismissione delle funzioni originarie.

8. Le modalità di attuazione del PSC nell'ambito urbano relazionale sono descritte all'art. 12 del presente Regolamento.

Art. 112 – Ambito delle dotazioni ecologico-ambientali AEA

1. Sono porzioni di territorio la cui tutela discende sia da norme sovraordinate, sia dalle loro caratteristiche intrinseche che sono state individuate in fase di elaborazione del Quadro Conoscitivo e riportate nelle Tavole del PSC. La loro funzione è strettamente connessa al mantenimento dell'equilibrio ecologico ed alla tutela dei caratteri identitari del territorio di riferimento. Sono state suddivise in sub ambiti in ragione della specificità di ognuna di esse.

2. AEA 1 Sub ambito di paesaggio identitario denominato Fiuzzi

E' definito spazialmente (vedi Tav. 16) dal confine comunale a sud (torrente Fiuzzi) dalla linea di battigia ad ovest, dal tracciato della ferrovia SA-RC ad est e dal confine del parco acquatico a nord. Al

suo interno permangano, prevalentemente, attività di servizio e non, comunque connesse alla balneazione ed al turismo. In esso, inoltre, insiste un elemento di notevole importanza storica (Torre Carlo V) classificato ES, per cui si rimanda alla relativa normativa di cui all'art. 36 comma 1 del presente REU. In considerazione della rilevanza paesaggistica e del valore identitario dell'intero compendio, ogni sua utilizzazione è demandata alla formazione di un Piano di Riqualificazione Ambientale e Paesaggistica di iniziativa pubblica, che, in linea di principio, dovrà prevedere:

1. l'esclusione di qualsiasi attività edilizia per nuove costruzioni
2. le destinazione d'uso ammesse, che comunque dovranno essere afferenti ai servizi alla balneazione, per il turismo e per il tempo libero da svolgersi nell' ambito delle strutture edilizie già presenti
3. i criteri per l'utilizzazione delle aree di proprietà comunali e/o demaniali in caso di cessazione delle attività in essere
4. i criteri per mitigare l'impatto antropico e per favorire la rinaturalizzazione dell'intero sub ambito.

Al fine di raggiungere i suddetti obiettivi risultano ammesse, sino alla predisposizione del suddetto Piano di Riqualificazione, : la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle strutture esistenti, nonché il restauro conservativo dell'edificio monumentale, con espresso divieto di qualsivoglia ampliamento degli immobili presenti. Negli areali del compendio inclusi nel Piano di Spiaggia valgono le prescrizioni in esso contenute, sino all'approvazione del Piano di Riqualificazione Ambientale e Paesaggistica .

Ogni intervento previsto in questo sub ambito, con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, è sottoposto a Valutazione di Incidenza in applicazione della normativa sovraordinata vigente.

Permangono all'interno di questo compendio, e quindi sottoposte alla normativa del presente REU, alcune aree già rese edificabili dallo strumento urbanistico vigente (Variante al PRG) alle quali si applicano le disposizioni di legge di cui art. 21bis delle Norme Generali e di Indirizzo Pianificatorio : Recepimento disposizioni di cui alla Legge 308/2004 art 1 comma da 21 a 24 (vedi art. 21.bis delle Norme Generali e di Indirizzo Pianificatorio)

3. AEA 2 Sub ambito dei corridoi ecologici

Sono areali di tutela e vincolo definiti dall'art.10 delle Norme Generali di Indirizzo Pianificatorio. La funzioni precipua di tali areali è quella di garantire la continuità ecologico-ambientale del contesto territoriale, nonché quella di mantenere inalterato il valore paesaggistico che le contraddistingue anche in termini identitari, pertanto la loro gestione è demandata a quanto previsto nel citato art. 10.

Nelle zone di tutela è espressamente vietata l'utilizzazione a fini edificatori, mentre sono consentite le sole operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili legittimamente esistenti. In caso di attuazione della normativa di cui alla Legge 308/2004, per come sopra specificato, dette zone concorrono alla formazione degli indici fondiari in applicazione del disposto di cui alla vigente Variante al PRG,.

4. AEA 3 Aree boscate

Sono le aree individuate con apposita campitura nelle tavole del PSC, e normate dall'art. 14 delle Norme Generali e di Indirizzo Pianificatorio. Si specifica che viene ricompreso in questo sub ambito il Viale della Libertà che, pur essendo inserito in un contesto urbano, manifesta caratteristiche tali da doverne imporre la tutela per la presenza di alberature secolari nonché in quanto luogo storico di socializzazione della comunità locale.

5. AEA 4 Areali dei Siti di Interesse Comunitario

E' un sub ambito specificatamente normato dal relativo Piano di Gestione approvato dalla Regione Calabria con Deliberazione della Giunta n° 948 del 9/12/2008 che il PSC recepisce in ogni sua parte in applicazione del disposto dell'art.36 del Regolamento del Piano di Gestione medesimo. Detto Regolamento stabilisce le modalità di intervento all'interno di queste aree; in particolare, per come previsto

all’art. 11 delle Norme Generali e di Indirizzo Pianificatorio, si rimanda all’art. 24 del Regolamento dei SIC, nonché agli articoli 29 (Indirizzi gestionali e piani azione) e 33 (Piano di Azione delle aree costiere e marine). Pertanto, sino al formale svolgersi delle procedure di cui al citato art. 24 (in particolare schedatura degli edifici) ed alla formale approvazione del suddetto Piano di Azione, nel sito potranno essere effettuate le sole operazione di manutenzione ordinaria su edifici e/o immobili regolarmente autorizzati alla data di adozione del PSC.

6. AEA 5 Areali della viabilità storica e panoramica

Comprende i tratti di viabilità storica e panoramica di cui all’art. 21 delle Norme Generali che ne fissa i limiti di utilizzazione con le conseguenti prescrizioni. In particolare al di fuori dei centri abitati, lungo la viabilità di interesse panoramico, individuata dal PSC sono vietati tutti quegli interventi che possono compromettere la fruizione delle vedute panoramiche: ad esempio la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, l'apposizione di cartelli pubblicitari, l'impianto di siepi alte o alberature continue che possano occludere le vedute panoramiche. Detta viabilità risulta individuata con apposita campitura e/o simbolo nell’allegata Tav. 16.