PIANO STRUTTURALE COMUNALE

COMUNE DI DI FILOGASO

PROVINCIA DI VIBO VALENTIA

R.E.U. REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Progettisti :
Arch. Ugo STAROPOLI
Arch. Domenico Antonio MAIDA

Agronomo:
Agr. Orazio CONTI

Geologo:
Geol. Giuseppe SCALAMANDRE'

Collaboratori:
Arch. Ettore BARBALACE
Arch. Francesco MIRABELLO

Il Sindaco

Responsabile Area Amministrativa
RUP

TAVOLA	
D	*REU – parte 1° - Norme urbanistiche*

Dati Amministrativi

Piano Strutturale Comunale

R.E.U.
REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

parte 1° - Norme Urbanistiche

INDICE

COMPRENDERE IL NUOVO P.S.C..... 4

DISPOSIZIONI GENERALI 4

Art 1 -Elaborati del PSC..... 4
Art 2 -Contenuti e campo di applicazione del P.S.C..... 6
Art 3 -Efficacia e norme transitorie 6
Art 4 -Riferimenti alle normative e ai Piani di area vasta 6

MODALITÀ DI GESTIONE DEL PIANO 7

LINGUAGGIO DEL PIANO 7

Art 5 -Termini specifici 7
Art 6 -Indici urbanistici ed edilizi 9
Art 7 -Casi di difformità ed interpretazione e aggiornamento 9

ATTUAZIONE DEL PIANO 10

Art 8 -Partecipazione 10
Art 9 -Comparti di attuazione 11
Art 10 -Perequazione definizione 11
Art 11 -Origine e trasferimento dei diritti edificatori 12
Art 12 -Attuazione degli interventi: Perequazione, Compensazione, premialità 12
Art 13 -Bando Interessi diffusi, domande non soddisfatte (0.10 mq/mq con cessione) 13
Art 14 -Registro Comunale Diritti dei Volumi Edilizi 14
Art 15 -Standard, realizzazione, gestione, monetizzazione 14
Art 16 -Presentazione dei progetti esecutivi (DxF; G.I.S.) 14
Art 17 -Passaggio dal PSC ai successivi POT 14

IL SISTEMA DELLE PREMIALITÀ E INCENTIVI PER LA QUALITÀ 16

Art 18 -Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere..... 16
Art 19 -Annotazione registro incentivi 16
Art 20 -Nuovi edifici - Premio urbanistico per la qualità totale (+ 30%) 16
Art 21 -Nuovi edifici - Premio urbanistico per classe energetica A o Domotica (+20%) 17
Art 22 -Nuovi edifici non residenziali energia rinnovabile (+ 20%)..... 17
Art 23 -Nuovi edifici, bioarchitettura protocollo ITACA (+ 20%)..... 18
Art 24 -Edifici esistenti - Sottotetti e seminterrati (recupero ad uso abitativo) 18
Art 25 -Edifici esistenti - Qualità tipologica, estetica e rifiniture (+20% max 45 mc) 18
Art 26 -Nuovi edifici - Premio urbanistico qualità in ambiti agricoli (+ 50%) 19
Art 27 -Incentivo accorpamento suoli agricoli (50% Venditore - 50% acquirente) 20
Art 28 -Edilizia Sociale, incentivo per esecuzione diretta (+ 5%, + 10%) 20
Art 29 -Recupero edifici nel Centro Storico (30%)..... 20

Progettisti: Staropoli Ugo, Maida Antonio –
Agronomo: Conti Orazio - Geologo: Scalamandrè Giuseppe – Collaboratori: Barbalace Ettore, Mirabello Francesco

PROMOZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI 21

Art 30 -Standard urbanistici per Abitante Teorico..... 21

SISTEMA AREE E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO 21
Art 31 -Aree per i servizi 21
Art 32 -Aree di parcheggio e dotazione minima (P)..... 21

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE A RETE 25

Art 33 -Percorsi pedonali e piste ciclabili 25
Art 34 -Strade 25
Art 35 -Nuove Aste stradali 25
Art 36 -Aree e fasce di rispetto 25

SICUREZZA DEL TERRITORIO 27

Art 37 -Ambiti dei rischi idraulico, di stabilità e sismica 27
Art 38 -Impianti e Infrastrutture 27
Art 39 -Permeabilità dei suoli (30%) 27
Art 40 -Modificabilità degli Ambiti di rischio 27

DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI..... 28

Art 41 -Classificazione territoriale 28

AMBITI TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE 29

Art 42 -Territorio Urbanizzato - Centri Storici – TU.A 29
Art 43 -Territorio urbanizzato –TU..... 31
Art 44 -Territorio Urbanizzabile di selezione (TDU) (50% cessione gratuita)..... 32
Art 45 -Ambiti di Ristrutturazione urbanistica e/o rottamazione (RUR) 33
Art 46 -Ambiti nuovi per Servizi e Standard – F2 (0,2 mq/mq.; 50% cessione per servizi) 33
Art 47 -Ambiti per servizi straordinari – F3 Parchi, F4 Prot. Civile, F5 Discariche, F6 Carburanti..... 33
Art 48 -Funzioni di eccellenza urbana 35
Art 49 -Dimensionamento del PSC e dei POT 35

AMBITO TERRITORIO NON URBANIZZABILE (AGR. FORESTALE-(TAF) 36

Art 50 -Zone agricole 36
Art 51 -Unità aziendale minima e ingombro massimo (280 mq)..... 38
Art 52 -Aree agricole e sottozone..... 38
Art 53 -Orti peri-urbani 39
Art 54 -Vincoli sulle destinazioni d'uso dei suoli agricoli 39
Art 55 -Aree boscate..... 39
Art 56 -Fiumi, corsi d'acqua e aree golenali 39

INDICI URBANISTICI 40

Art 57 -Indici generali, Perequazione, Compensazioni, Premialità 40
Art 58 -Valenza Indici nel PSC e/o nel POT 40
Art 59 -Esempio di Indici per gli Ambiti Urbanizzati - immediatamente esecutivi 41
Art 60 -Indici per Ambiti Urbanizzabili di selezione per nuovo impianto 42
Art 61 -Indici per Ambiti non Urbanizzabili immediatamente esecutivi 43
Art 62 -Miglioramenti tecnologici (art. 49 lettera 1 della L.R. n. 19/02)..... 44

CONSERVAZIONE IDENTITÀ TERRITORIALI 45

SISTEMA RISORSE NATURALI E ANTROPICHE – TT 45

Art 63 -Il Paesaggio 45
Art 64 -Risorse naturali protette 48
Art 65 -Visuali panoramiche 48
Art 66 -Sistema ambientale antropizzato 48
Art 67 -Aree verdi (TT_V) 49
Art 68 -Aree di interesse archeologico (S2) 49
Art 69 -Parchi e giardini e con eventuale interesse storico ambientale (TT_V 1) 49
Art 70 -Aree verdi finalizzate allo sport (TT_V 2)..... 49
Art 71 -Pertinenze inedificabili 50
Art 72 -Sostenibilità impianti di energia da fonti rinnovabili e assimilati 50

APPENDICE ED ALLEGATI 51

SCHEMI PLANIVOLUMETRICI PER VOLUMETRIA 51

Art 73 -Prescrizioni planivolumetriche 51

SCHEDA DISTANZE METANODOTTO 53

FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI 54

Piano strutturale Comunale
R.E.U.
REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

COMPRENDERE IL NUOVO P.S.C.

DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente schema normativo rappresenta una bozza descrittiva del REU da allegare al Documento Definitivo del PSC. Pertanto, sempre rispettando le linee generali del presente, ci si riserva di effettuare aggiornamenti e calibrature della normativa qui esposta che si comporrà dei seguenti elementi:

-1° parte- REU PSC, Norme Urbanistiche;
-2° parte - REU PSC Norme costruttive;

Art 1 -Elaborati del PSC

Le presenti norme costituiscono il Regolamento Edilizio ed Urbanistico del Piano strutturale Associato in ossequio alla Legge Regionale n. 19 del 27.03.2002 che è formato di seguenti elaborati :

A - Relazione generale Documento Preliminare

B -Quadro Conoscitivo

Tav. B.1 -Tavole Digitali *A/3* del Quadro Conoscitivo
Tav. B.2 -Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1: 10.000
Tav. *B*.3 -Carta generale del Quadro Conoscitivo (invarianti strutturali) 1 :10.000
• (Urbanizzato, urbanizzabile, non urbanizzabile)

Dig.B. -Tavole per la costruzione Quadro Conoscitivo (Tav. solo digitali)

Quadro 1° -Riferimento Normativo e della pianificazione

Tav. Dig.B1.1 -Inquadramento Territoriale 1:25.000
Tav. Dig.B1.2 - Pianificazione sovraordinata 1:10.000
Tav. Dig.B1.3 - Cartografia di base: CTR e Catastali 1:5.000
Tav. Dig.B1.4 -La pianificazione attuale dei Comuni contermini 1:10.000
Tav. Dig.B1.5 -La pianificazione Comunale (generale e attuativa) 1: 5.000

Quadro 2° -Ambientale

Tav. Dig.B2.1a -Analisi del patrimonio edilizio (stato conservaz + età) 1:2.000
Tav. Dig.B2.1 b -Analisi del patrimonio edilizio (tip strutto + n. pani) 1 :2.000
Tav. Dig.B2.1c -Analisi del patrimonio edilizio (Destin. uso + coperture) 1 :2.000

Progettisti: Staropoli Ugo, Maida Antonio –
Agronomo: Conti Orazio - Geologo: Scalamandrè Giuseppe – Collaboratori: Barbalace Ettore, Mirabello Francesco

Quadro 3° -Strutturale Economico* e *Sociale

Tav. Dig.B3.1 -Attività economiche e bando interessi diffusi; 1:5.000 e 1 :2.000
Tav. Dig.B3.2 -Analisi Standard esistenti 1 :2.000 e 1:1000

Quadro 4° -Strutturale morfologico

Tav. Dig.B4.1 -analisi delle reti 1:5.000 e 1:2.000

Allegati:

-Quadro B5° - Agropedologico
Studio Agronomico

-Quadro B6° - Idrogeologico
Studio geologico

C - PSC: obiettivi, strategie, assetti urbanistici

-**Tav.C1.1a_ PSC Assetto Urbanistico Generale** (1:10.000)
-**Tav.C1.2b_ PSC Assetto Urbanistico Generale** Centro abitato (1:2.000)
-**Tav.C1.3c_ PSC Assetto Urbanistico Generale** Zone Periferiche (1:2.000)

D -R.E.U.: regolamento urbanistico ed edilizio

-Tav. D.1 – REU – parte 1° - Norme urbanistiche;

E -VAS:

-Tav. E.1 - 1° Rapporto Ambientale Preliminare

Progettisti: Staropoli Ugo, Maida Antonio –
Agronomo: Conti Orazio - Geologo: Scalamandrè Giuseppe – Collaboratori: Barbalace Ettore, Mirabello Francesco

Art 2 -Contenuti e campo di applicazione del P.S.C.

Il P.S.C. strutturale ha il valore indicativo, per tutto il territorio comunale a tempo indeterminato, delle grandi scelte dell'assetto del territorio e deve essere rispettato in tutti gli atti amministrativi comunali. La sua variazione deve ripercorre l'iter di formazione di un nuovo P.S.C.. Il P.S.C. Strutturale classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e Agricolo-Forestale; e definisce per ogni ambito i requisiti quantitativi e qualitativi min. e max. ed i relativi parametri. Il PSC fissa i parametri entro cui i rispettivi POT Comunali trovano fondamento.

Il Piano Operativo Temporale (P.O.T.) esecutivo contiene le scelte relative alle priorità sociali, agli investimenti pubblici e privati realisticamente attivabili nel breve periodo, alle opere e agli interventi concretamente fattibili nel medesimo periodo ed ha valore prescrittivo in tutti i suoi elementi e deve essere rispettato per tutti i lavori di trasformazione del territorio (Permessi, DIA, Autorizzazioni, ect.).

Flessibilità del PSC, Il Limite dello sviluppo (art. 20 comma 2c legge urbanistica regionale n. 19/02), ovvero tutti gli ambiti urbanizzabili di selezione, è inteso come elemento di flessibilità della pianificazione. Tale area deve essere intesa come depurata di tutte le aree, che pur essendo interne, sono vincolate come zone non urbanizzabili per vincoli o altro, e rappresenta tutta l'area in cui il PSC determina una possibile modificazione dello stato attuale..

Pertanto, qualora si rendesse necessario, attraverso un P.O.T., il Consiglio Comunale può modificare la determinazione e la posizione delle singole aree o zone all'interno del limite dello sviluppo. Tali modifiche devono avvenire a parità di volumi e superfici precedentemente previsti nel PSC. E la delibera deve contenere le specifiche tecniche e la motivazione della diversa scelta dal precedente PSC.

Art 3 -Efficacia e norme transitorie

Diritti edificatori. Negli ambiti di nuova previsione, il PSC non assegna diritti edificatori e compete esclusivamente al POT o alla parte esecutiva del PSC e al RUE l'esatta delimitazione delle aree sulle quali attribuire tali diritti.

Salvaguardia. Dall'adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui alle leggi esistenti.

Strumenti in itinere: Il presente P.S.C. conferma gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme.

Il presente P.S.C. supera e annulla tutte le previsioni del precedente Piano urbanistico e modifica il Regolamento Urbanistico ed Edilizio esistenti ed ove si possa intravedere norme in contrasto.

Fino all'adozione del Documento definitivo del PSC esecutivo e/o fino all'approvazione del POT Comunale, il PSC detta norme di indirizzo per le aree di nuovo impianto, ovvero urbanizzabili, ma rimane immediatamente operativo per tutte le aree di riqualificazione e gli ambiti già urbanizzati.

I Permessi di costruire rilasciati prima della data di adozione del PSC rimangono in vigore per tutta la durata della loro validità ai sensi di legge, anche qualora in contrasto con le nuove prescrizioni urbanistiche. Successivamente a tale data si applicano le presenti Norme

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PSC possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, e di Ristrutturazione edilizia di tipo.

I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del PSC qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili individuati, rispettivamente, per le diverse zone e ambiti.

Per i fabbricati che risultino in contrasto con il PSC ed in particolare con le sue previsioni infrastrutturali, l'Amministrazione attiva, di norma, specifiche procedure perequative, basate sul trasferimento dei diritti edificatori, utilizzando appositi strumenti amministrativi e negoziali di compensazione urbanistica, attraverso specifiche convenzioni e/o atti unilaterali d'obbligo. Analoghe procedure di compensazione urbanistica l'Amministrazione si riserva di adottare ai fini di risolvere particolari situazioni di contenzioso urbanistico in essere, in conformità al presente PSC.

Art 4 -Riferimenti alle normative e ai Piani di area vasta

Il Documento preliminare del PSC e del REU è formato con i contenuti previsti all'Art. 27 della Legge regionale 16 Aprile 2002 n° 19 e successive modifiche e integrazioni – di seguito richiamata in sintesi come LR 19/2002 – acquisendo criticamente, inoltre, quanto previsto in materia dalle Linee Guida della Pianificazione regionale della Regione Calabria.

Rappresentano altresì riferimenti essenziali per il Documento preliminare il Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP), anche se allo stato non ancora approvato ma delineato in conferenza di pianificazione, il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), oltre agli altri piani sub-comunali esistenti nell'area di pertinenza. Il presente PSC recepisce interamente il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Ove non fosse ben definito il presente REU si intende che recepisce interamente le norme di salvaguardia e di tutela predisposti dalla normativa del PTCP.

MODALITÀ DI GESTIONE DEL PIANO

LINGUAGGIO DEL PIANO

Art 5 -Termini specifici

I termini specifici usati nell'ambito della presente normativa vengono definiti come segue:

Zona:
Il termine indica aree del territorio comunale omogenee sotto il profilo della funzione prevalente.

Località Nell'ambito della presente normativa la classificazione per località viene usata per le sole Zone residenziali di completamento.

Area Funzionale Il termine indica ambiti territoriali (corrispondenti a bacini idrografici) individuati con l'obiettivo di costituire le reti infrastrutturali di sostegno ai presidi di tutela ambientale. Nell'ambito della presente normativa la classificazione in Aree Funzionali viene usata per le sole Zone Industriali e Artigianali di completamento.

Comparto
Il termine indica all'interno di ogni Zona l'articolazione delle singole specificità.

n Il termine indica l'insieme di più isolati contigui che in ogni singola località per le Zone Residenziali o in ogni singola Area Funzionale per le Zone Industriali e Artigianali, presentano omogeneità di caratteri morfologici, tipologici, di età e formazione del tessuto edilizio, di stato di conservazione, di rapporti tra edifici e spazi aperti. Nell'ambito di ciascuna località o di ciascuna Area Funzionale i Settori individuano di conseguenza porzioni di territorio soggette a disciplina omogenea.

Subarea Il termine indica la suddivisione del Settore in isolati o porzioni di isolato (quando sussistono condizioni che impongono il ricorso a specifiche prescrizioni normative).

Area Unitaria di Intervento Il termine indica, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuovo impianto, nelle Schede Progettuali (Zona T) e negli Interventi di Riqualificazione le aree soggette a intervento unitario attuabile a mezzo di intervento diretto, di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione e/o Comparti Edificatori.

Schede Progettuali Il termine indica progetti unitari che interessano aree strategiche o temi specifici della struttura insediativa la cui definizione è considerata fondamentale e prioritaria per la realizzazione degli obiettivi del P.S.C. La Normativa specifica può essere corredata da Schede Progettuali che stabiliscono le indicazioni planivolumetriche per la loro realizzazione.

Interventi di Riqualificazione Il termine indica progetti riguardanti aree specifiche della struttura insediativa che presentano aspetti di particolare interesse per la riqualificazione e/o rifunzionalizzazione di determinati ambiti territoriali. Essi sono suddivisi in:
-Interventi di Riqualificazione Funzionale;
-Interventi di Riqualificazione Ambientale.

Ove lo strumento di attuazione non sia individuato nel Piano di Recupero, gli interventi previsti sono precisati da schede progettuali che stabiliscono le indicazioni plani volumetriche per la li+oro realizzazione
Progetto unitario: il termine indica un progetto architettonico finalizzato alla realizzazione di interventi organici
nell'ambito di aree specificamente individuate dal P.S.C. Tali interventi potranno essere attuati sulla base di singole concessioni.

Art 6 -Indici urbanistici ed edilizi

Le prescrizioni del P.S.C. sono completate da indici numerici (urbanistici ed edilizi) atti ad individuare le quantità edificabili e a definire meglio i caratteri delle opere realizzabili. Nel caso di discordanza con quanto stabilito dal Regolamento Edilizio valgono le presenti norme.

Superficie territoriale (St)
St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie fondiaria (Sf)
Sf misura in mq. la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, con esclusione di quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.

Superficie coperta (Sc)
Sc misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate, balconi aggettanti con sbalzo superiore a ml. 2,50, le logge.

Rapporto di copertura (Rc)
Rc misura in mq./mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).

Superficie lorda di pavimento (Slp)
Slp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei cavedi, dei muri perimetrali, dei vani-scala condominiali. Sono esclusi i sottotetti non abitabili e i piani seminterrati e interrati, porticati e gallerie coperte di uso pubblico.

Rapporto Slp/Sf
Slp/Sf misura in mq./mq. la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Superficie utile (Su)
Su misura in mq. la somma delle superficie di tutti i piani fuori e dentro terra, al lordo di scale e vano ascensori. Nei casi di piani seminterrati e interrati vanno conteggiate come Su le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, magazzini, cantine e garages a servizio delle singole unità immobiliari, locali agibili anche con permanenza solo temporanea di persone. Sono esclusi dalla Su: i cavedi, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche, gli immondezzai.

Indice Territoriale (It)
Mc/mq misura il volume max realizzabile nella superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Indice Fondiario (If)
Mc/Mq misura il volume max. realizzabile nella superficie fondiaria.

Altezza del fabbricato (H)
Per altezza del fabbricato si intende la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello allabase dell'edificio.Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana. Nelcaso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l'altezza dell'edificio sarà ottenuta riportando l'andamento della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata.Per i fabbricati produttivi l'H sarà computata con riferimento al piano di posa della struttura principale.Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici.Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:

-la linea di incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato, nel caso che questo disti più di ml. 5,00 dal retro marciapiede stradale;

-la quota del retro marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di ml. 5,00; nel caso distrada in pendenza la quota sarà quella media del tratto i strada posto in corrispondenza dell'edificio;

-la linea d'incontro della costruzione col terreno considerato allo stato naturale, quando non esista ilmarciapiede suddetto. Il numero di piani previsti, quando non vi siano ulteriori indicazioni è da intendersi comprensivo delpiano terreno.

Volume (V)
V misura prodotto Sc x H al netto delle logge, dei balconi aggettanti e degli aggetti dei tetti. Sono altresì esclusi dal computo del volume i portici e le gallerie di uso pubblico. Qualora l'edificio siacomposto da più corpi di fabbrica, V misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra (vedischema esplicativo in appendice).

Larghezza del corpo di fabbrica (L)
L misura in metri lineari. la distanza tra i fili esterni dei muri perimetrali esclusi eventuali corpi aggettanti.

Distanza minima dai confini (Dc)
Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete dell'edificio più vicina al confine e il confine stesso.

Distanza tra gli edifici (De)

Per distanza fra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le pareti degliedifici, che si fronteggiano.In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze minime, anche in relazione alle altezza, stabilitedal Regolamento Edilizio ed Urbanistico per le costruzioni in zone sismiche.

Distanze dal filo stradale (Ds)

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerata ai fini del computo del volume, con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri scarpate, ecc.). Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello fra la strada e il piano terra del fabbricato. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori delle Zone definite A - B - C - D - E dal D.M. 1444/68 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. stesso e le fasce di rispetto previste dal nuovo Codice della strada.

Aree permeabili

Sono le aree che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici, né in elevazione né sotterranei e non pavimentate o bitumate. La quantità minima di aree permeabili in ogni singola zona è specificamente stabilita dalla relativa normativa.

Art 7 -Casi di difformità ed interpretazione e aggiornamento

In caso di difformità, e anche nel caso di difficoltà interpretative, fra gli elaborati del PSC prevale comunque il REU; fra gli elaborati grafici prevalgono le Tavole in scala più dettagliata; la Tavola del Progetto di Assetto Urbanistico prevale sulla Tavola della Carta dei vincoli, fermi restando comunque vincoli e tutele derivanti dalla legislazione di settore e dalla pianificazione sovraordinata.

Gli elaborati grafici del PSC fanno testo nella versione cartacea, debitamente firmata e timbrata, depositata, insieme a tutti gli elaborati del PSC, presso la Segreteria comunale ed, in copia conforme, presso l'Ufficio del RUP dei singoli Comuni e se fornita di firma digitale nella versione digitale esposta su internet.

L'Amministrazione si riserva aggiornamenti ed approfondimenti degli elaborati, al fine di garantire sistematicamente al processo di Piano i necessari supporti tecnici, anche in fase attuativa, con particolare riferimento alla tutela del territorio ed ai fattori della sicurezza ambientale

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art 8 -Partecipazione

Il PSC si avvale dei percorsi partecipativi con l'obbiettivo di accrescere la qualità delle trasformazioni e introdurre innovazione, valorizzando il contributo conoscitivo e propositivo derivante dalla percezione degli abitanti, dalla creatività diffusa e dalle pratiche d'uso in atto;

Il PSC promuove l'attivazione di forme strutturate di concertazione e partecipazione, basate sulla trasparenza, sulla responsabilità, sulla collaborazione, sulla distinzione dei ruoli, con l'obiettivo di coinvolgere i seguenti soggetti nella costruzione delle politiche di attuazione e sviluppo delle scelte del PSC:

-le Istituzioni e gli Enti che esprimono interessi generali della collettività; -i Quartieri, che esprimono interessi specifici della comunità legata al territorio;-i portatori d'interessi pubblici particolari, volti a garantire il buon funzionamento, la sicurezza, la tutela del territorio e dei suoi beni; -le organizzazioni sociali ed economiche; -le associazioni, i soggetti che presidiano parti di società, -i singoli cittadini (con particolare attenzione ai più giovani). **Informazioni:** Il PSC riconosce una completa e trasparente informazione come condizione necessaria per ogni azione di coinvolgimento attivo dei cittadini. Per questo motivo, ai fini della diffusione di informazioni di carattere urbanistico, individua:

-nel Sistema informativo territoriale lo strumento che predispone le applicazioni informatiche per la gestione, l'aggiornamento e il monitoraggio dell'attuazione del piano e rende disponibili servizi web per la consultazione delle basi dati territoriali;

-nell'Urban Center lo strumento primario di diffusione delle informazioni e di scambio di conoscenze a livello cittadino; -nelle azioni di accompagnamento di piani e progetti, la principale modalità di trasmissione delle informazioni a livello locale. -Nel sito Web comunale che dovrà essere esaustivo nel dare le informazioni sull'intero processo dei progetti comunali e dei piani urbanistici. -Nel sito Web comunale per dare esaustive informazioni sulla gestione edilizia del Piano, ovvero delle pratiche edilizie private.

Il PSC raccomanda un adeguato trattamento delle informazioni di carattere urbanistico ed edilizio destinate ai cittadini, al fine di garantire la più ampia comprensione dei documenti anche e soprattutto ai soggetti privi di una specifica competenza tecnica.

Consultazione e progettazione partecipata. L'elaborazione degli strumenti operativi e attuativi è accompagnata da percorsi partecipativi di consultazione e progettazione, associati, ove possibile, a concorsi di idee o di progettazione, di volta in volta concordati con i Quartieri e con i diversi soggetti coinvolti dalle trasformazioni.

Un documento finale, sotto forma di "Rapporto", restituisce in modo esauriente e completo le varie fasi del percorso partecipativo, i differenti contributi, gli esiti cui si è pervenuti e le loro motivazioni. Tale Rapporto accompagna l'atto dell'approvazione degli strumenti urbanistici ed edilizi conseguenti e costituisce un riferimento per le successive fasi di attuazione degli strumenti operativi, attuativi o settoriali.

Concorsi di architettura. In tutti i casi in cui si possa trarre giovamento da procedure di carattere comparativo tra differenti ipotesi progettuali, sia nella definizione del disegno urbano sia nella progettazione degli interventi pubblici, l'Amministrazione promuoverà il ricorso a concorsi di idee/progettazione per la definizione di progetti di alta qualità, capaci di mettere a sistema le conoscenze acquisite nelle modalità sopra esposte con la capacità progettuale dei professionisti. L'Amministrazione incentiverà la promozione di concorsi di architettura promossi da privati che condividano le finalità sopra esposte.

Art 9 -Comparti di attuazione

Ai sensi delle leggi vigenti il presente P.S.C. e successivamente anche l'Amministrazione Comunale dispone, nelle diverse zone del P.S.C., la formazione di Comparti (di cui alla legge n. 1150/42 e successive integrazioni), al fine di assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari alla riqualificazione dei tessuti urbani esistenti, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i diversi soggetti interessati.

Il Comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili (terreni ed edifici) contenuti nel perimetro che lo definisce: per esso il Piano indica le possibili trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le tipologie, le funzioni ammissibili e la edificazione complessiva consentita. Tale edificazione viene ripartita tra tutti i proprietari dei terreni inclusi nel Comparto, in proporzione alla frazione percentuale posseduta da ciascuno di essi.

Dello stesso Comparto edificatorio possono far parte porzioni di suolo non limitrofe, allo scopo di consentire l' acquisizione al patrimonio pubblico di alcune aree indispensabili per l'organizzazione urbanistica di parti del tessuto edificato, trasferendo la cubatura in altra porzione di suolo facente parte del Comparto stesso.

Qualora sul terreno sia già presente un edificio, la sua volumetria viene sottratta a quella spettante al terreno stesso; nel caso in cui la volumetria stessa sia superiore a quella spettante alla porzione di terreno, tutta la proprietà di pertinenza viene stralciata dal Comparto edificatorio e non può essere oggetto di interventi di nuova edificazione.

Il Sindaco invita i proprietari degli immobili ed aree inclusi in un Comparto a riunirsi in Consorzio, allo scopo di procedere alla realizzazione degli interventi previsti. Il Comparto urbanistico può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel Comparto medesimo, dal Comune o da altri Soggetti pubblici e privati. A costituire il Consorzio basta il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la quota fissata dalle leggi vigenti.

In fase di attuazione dei Comparti la Giunta può autorizzare, di concerto con il competente Organo tecnico, la suddivisione del comparto stesso in più "unità di intervento": ciò a condizione che per ciascuna di esse vengano previste cubature, superfici utili ed aree con destinazioni pubbliche proporzionate alle rispettive superfici territoriali, in riferimento alla distribuzione prevista per l'intero Comparto, e che da parte dei proprietari inclusi nella "unità" siano cedute al Comune, le aree con destinazione pubblica entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire, pena la decadenza della stessa.

La delibera di approvazione del presente Piano costituisce delibera di formazione dei Comparti stessi.

Il rilascio delle Concessioni ad edificare è subordinato alla firma di un **"atto unilaterale d'obbligo"** che impegna i soggetti rappresentati ad attuare tutte le indicazioni del Piano urbanistico ed a realizzare alcune opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, secondo l'elenco dettagliato allegato all'atto stesso e contenuto nella Convenzione relativa all'intero Comparto. Le Concessioni stesse possono essere rilasciate solo a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell'atto d'obbligo.

Art 10 -Perequazione definizione

Diritto edificatorio: situazione soggettiva di vantaggio avente ad oggetto la facoltà di edificare nei limiti e nelle forme previste dal PSC, espresso dall'indice di utilizzazione in termini di superficie utile lorda o volumetrica ed esercitabile all'interno del territorio di riferimento. I diritti edificatori sono formati come seguito:

-Indice territoriale di base (plafond);

-Indice spettante al Comune (permute con privati, edilizia residenziale pubblica, compensazioni per vincoli ambientali);

-Bonus per attuazione della perequazione (+1%);

Credito edilizio: situazione oggettiva oggetto di accordi, contratti, cessioni o trasferimento di diritti edificatori, anche negoziabili tra privati ed esercitabile, da parte del creditore, su ambiti del territorio comunale previamente individuati dal PSC.

Compensazione: attribuzione di diritti edificatori riconosciuti in forma sostitutiva o integrativa delle indennità di espropriazione o altre indennità conseguenti all'opposizione di vincoli urbanistici. Sono le aree da cedere in compensazione gratuita al Comune nell'ambito del meccanismo attuativo perequativo

Premialità perequativa: attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, rispetto a quello previsto in via ordinaria dal PSC, riconosciuto quale premio per il raggiungimento di specifiche finalità perequative

Perequazione: attribuzione di un diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto, al fine di realizzare la trasformazione urbanistica del lambito.

Ambito: macro-zona da attuare anche attraverso comparti urbanistici;

Comparto Urbanistico: unità minima di intervento per l'applicazione della perequazione, della compensazione, e della premialità. È attuato mediante una scheda di intervento del PSC o un piano attuativo convenzionato ad opera dei soggetti interessati riuniti.

Art 11 -Origine e trasferimento dei diritti edificatori

I diritti edificatori possono essere generati da:

- Perequazione;
- Compensazione;
- Premialità;il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire su:-**Stesso comparto:** il trasferimento di diritti edificatori fra proprietà contigue ricomprese nello stesso comparto di attuazione; -**A distanza con vincolo localizzazione:** il trasferimento dei diritti edificatori avviene fra due proprietà non contigue, ma con il vincoli di atterraggio prestabilito dal PSC; -**A distanza :** il trasferimento dei diritti edificatori avviene liberamente. In questo caso il Comune può dare luogo alla Borsa dei Diritti Edificatori e/o al registro dei Crediti Edilizi; Il Comune istituisce il registro dei diritti edificatori e annota quelli che si sono sganciati dalla iniziale proprietà delle aree e trascrive i cambiamenti di tali diritti edificatori che competono ad ogni proprietà. I proprietari cedenti inviano al Comune, entro 30 gg dalla stipula dei contratti di trasferimento dei diritti edificatori, l'atto di cessione.

I diritti edificatori trascritti danno luogo a tassazione comunale per l'acquirente e non per il cedente.

L'usuale atto di cessione della proprietà che conserva il diritto edificatorio non deve essere trascritto nel Registro dei Crediti edilizi.

Art 12 -Attuazione degli interventi: Perequazione, Compensazione, premialità

Il presente piano individua la perequazione e la compensazione urbanistica quali strumenti per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione. Il PSC individua le zone soggette ai meccanismi della "perequazione urbanistica".

Dette zone sono articolate in "ambiti unitari di trasformazione". Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono alla organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato. A ciascun "ambito di perequazione urbanistica", individuato con apposita numerazione negli elaborati del PSC (esempio Tn0), è dedicata una "scheda di progetto" nella quale sono individuati: l'indice di edificabilità territoriale (It) assegnato alle aree comprese entro il perimetro definito nel PSC;

—lo schema di progetto per l'assetto complessivo dell'area, con riferimento particolare alle aree ed edifici per la residenza o altra destinazione privata, alla rete viaria, agli spazi di sosta e parcheggio, alle aree da riservare a servizi e verde pubblico.

Il P.S.C. definisce i "comparti ad intervento diretto" in cui può essere applicata la perequazione e si definisce fin da subito le modalità d'utilizzo delle aree per essere utilizzate attraverso il permesso di costruire diretto e conseguentemente definisce altresì le aree da cedere al Comune gratuitamente.

Il progetto relativo al Comparto di attuazione è definito come "unità di intervento" unitaria.

Sono consentite, peraltro, limitate variazioni ai perimetri di dette aree per aggiustamenti conseguenti ad esigenze funzionali e/o alla particolare orografia dei luoghi.

Possono essere proposte, in ogni caso, soluzioni planivolumetriche alternative purché firmate dai proprietari interessati.

Nel caso la proposta venga presentata da una parte dei proprietari, la stessa dovrà estendersi ad una porzione significativa dell'ambito di perequazione e dovrà armonizzarsi con la parte di scheda non oggetto di variazione, ponendo attenzione alle connessioni con il restante ambito.

L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi e degli obiettivi del PSC.

Nel caso i privati presentino uno strumento attuativo con caratteristiche progettuali diverse da quelle contenute nella scheda, dovranno essere comunque complessivamente rispettate le superfici relative ai parametri stabiliti dalla scheda.

Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, la stessa potrà essere suddivisa in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.

L'acquisizione delle aree necessarie per l'intervento avviene attraverso lo strumento della "perequazione urbanistica", senza oneri per la Amministrazione e possibilmente secondo lo schema previsto nel prossimo articolo del presente REU.

L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal PSC. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.

L'ambito di intervento del Comparto è costituito da tutte le porzioni di area di cui esso si compone, sulla base delle indicazioni del presente REU. Il presente atto specifica, per il Comparto, gli impegni già indicati dal Piano Urbanistico

(Lottizzazione
o di recupero), in merito a: cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto delle quantità e localizzazione fissata dal P.S.C.; cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree di compensazione per i servizi pubblici predeterminati dal PSC.
assunzione a carico dei soggetti firmatari del presente atto degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria, indicate come necessarie dal Piano di recupero;
termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto.

L'attuazione del Comparto deve contemplare l'attivazione degli interventi previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dal Piano urbanistico, secondo le specifiche tecniche fissate negli elaborati del Piano stesso.

In particolare l'attuazione degli interventi deve rispettare le quantità e qualità delle aree necessarie (standards urbanistici di pertinenza della residenza, standards di livello superiore connessi alla riqualificazione di nuclei costieri meta di flussi turistici consistenti), indicate dal Piano Urbanistico per le aree pubbliche previste.

Il Comparto deve coinvolgere i "Soggetti attuatori", costituiti dai proprietari, o aventi causa, dei terreni inclusi nel perimetro del Comparto stesso.

All'interno dei Comparti di Attuazione, definiti dal PSC e dall'eventuale POT, gli interventi si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) unitari o attraverso le schede di intervento predisposte dal PSC. I diritti edificatori attribuiti alle diverse aree vengono realizzati sulle aree previste come edificabili dal PSC. Le aree interne ai Comparti, destinate alle dotazioni territoriali devono essere cedute gratuitamente al Comune (Compensazione).

Al termine quinquennale di validità del POT, o in sua assenza, le aree di trasformazione, previste nelle schede predisposte dal PSC, e non pervenute al convenzionamento del relativo PUA, perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. Successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si possono realizzare a) la manutenzione straordinaria; b) il restauro e risanamento conservativo; c) la ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC; d) la demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

Le aree interne ai PUA già convenzionati e non scaduti sono inserite nei successivi POT confermando i diritti edificatori del PUA.

I Comparti di attuazione definiti dal PSC e/o dal POT, comprenderanno, oltre alle aree di sedime dei tessuti insediativi di progetto, anche le aree per servizi, compensazione e riqualificazione ambientale necessarie affinché la somma dei diritti edificatori raggiunga la somma delle capacità insediative previste nel Comparto.

Compensazione

Il PSC ritiene di poter attuare tutti gli elementi compensativi per far ottenere all'Amministrazione pubblica tutte gli edifici e/o aree di cui ha bisogno per l'attuazione del bene pubblico.

Premialità e incentivi

Il PSC ritiene di dover utilizzare il sistema delle premialità al fine di incentivare le buone pratiche edilizie ed urbanistiche e pertanto utilizza un set molto vario di norme per le quali si rinvia agli articoli specifici del presente REU.

Art 13 - Bando Interessi diffusi, domande non soddisfatte (0.10 mq/mq con cessione)

Il presente PSC considera ogni domanda inerente il Bando Interessi Diffusi con intendimento di nuova edificazione come elemento di sviluppo e pertanto da accogliere. Ove, per la presenza di vincoli ostativi, si è data risposta totalmente negativa[1], questo PSC riconosce alcuni diritti edificatori trasferibili, basandosi su pratiche di perequazione urbanistica, a fronte della cessione gratuita al Comune dei medesimi suoli di proprietà.

[1] Riconoscimento non valido nel caso di risposte al Bando Int. Diff di edificazioni parziali.

Negli ambiti di cui alle domande del Bando sopradetto, di cui all'elenco del Quadro Conoscitivo del presente PSC, le procedure perequative prevedono l'attribuzione alle proprietà fondiarie interessate di una capacità edificatoria per usi prevalentemente residenziali e/o prevalenza produttivi, con un indice di utilizzazione fissato entro una soglia non superiore a 0,10 mq/mq, da articolare opportunamente in rapporto alle effettive condizioni ambientali, fondiarie ed immobiliari.

Tali capacità edificatorie, riconosciute alle proprietà attraverso domanda specifica volontaria, potranno essere

trasferite nei suoli resi disponibili nelle aree urbane edificabili individuate entro gli ambiti urbanizzati e urbanizzabili di selezione.

A fronte del riconoscimento del diritto edificatorio il proprietario, con contratto convenzionale notarile a suo carico, dovrà cedere gratuitamente l'area in oggetto al Comune che ascriverà i diritti edificatori nel registro comunale per il loro uso da parte del proprietario.

Art 14 -Registro Comunale Diritti dei Volumi Edilizi

Presso il Comune viene istituito il Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi e degli incentivi, su cui si trascrivono i diritti edificatori non usufruibili immediatamente con progettazioni esecutive, ma differite nel tempo.

Il registro è pubblico ed è composto dai seguenti elementi:

-Elenco nominativo dei diritti volumetrici con particelle catastali e atto pubblico di asservimento;

-Cartografia tecnica indicante le particelle asservite;

Ogni diritto annotato può essere esercitato in proprio o rivenduto con atto pubblico e ritrascritto nel registro stesso. Il Comune può, con determinazione amministrativa, inserire un pagamento di un diritto di segreteria per l'annotazione nel medesimo registro. La denuncia di annotazione del diritto volumetrico è realizzata di norma a carico del beneficiante con i seguenti elementi: -Scheda annotazione diritto edilizio;

- Atto pubblico;-Cartografia tecnica indicante le particelle interessate e lo stralcio del PSC/POT; -File digitali della cartografia tecnica precedente in formato Shp.

Art 15 -Standard, realizzazione, gestione, monetizzazione

In luogo della cessione di aree a standard o della loro monetizzazione, è consentita la realizzazione, e la gestione, dei servizi previsti dal piano su aree o edifici privati, mediante convenzionamento, che assicuri il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto. In questo caso il Comune approva uno schema di convenzione da applicare generalmente.

Le superfici inferiori a mq. 100 da cedere al Comune per standard o parcheggi di relazione devono essere monetizzate, salvo che non sia possibile realizzare almeno n° 4 parcheggi direttamente accessibili da pubblica via.

Nel caso di interventi su lotti di superficie pari o inferiore a 3000 mq è possibile la monetizzazione qualora sia oggettivamente dimostrabile una delle seguenti ipotesi:

- l'impossibilità di accorpare dette aree ad altra area a standard;
- non siano direttamente collegabili a viabilità pubblica o di pubblico transito;

Come prima definizione questo PSC fissa nella misura iniziale di €.50,00 mq la possibile monetizzazione. La Giunta Comunale aggiorna una volta l'anno il corrispettivo di monetizzazione qui descritto.

Art 16 -Presentazione dei progetti esecutivi (DxF; G.I.S.)

Il presente PSC è stato elaborato interamente su cartografia CTR al 5.000 della Regione Calabria, che deve essere aggiornato di tutti i progetti pubblici e privati che di elaborano e si eseguono sul territorio. Pertanto si dispone che ogni progetto pubblico e privato vena elaborato sulla stessa cartografia di riferimento del PSC.

In particolare occorre utilizzare gli Shp/Dwg file, disponibili gratuitamente sul sito internet del Comune e la presentazione di qualunque progetto dovrà avvenire sia in forma cartacea e sia in forma digitale.

Le eventuali innovazioni d'uso del territorio vanno trascritte nel file in un layer "nuovi_progetti.shp" o "nuovi_progetti.dxf".

Art 17 -Passaggio dal PSC ai successivi POT

Il presente PSC rappresenta la cornice delle scelte di pianificazione del Comune ed in prima istanza contiene al suo interno anche il 1° POT, ovvero questo PSC determina che la fase del passaggio dal Documento Preliminare, attraverso la Conferenza di Pianificazione, al Documento Definitivo contiene al suo interno alcune esecutività tipiche dei POT.

Questo PSC avendo come base la manovra perequativa, che coinvolge un'ampia pluralità di piccole e medie proprietà fondiarie, si basa essenzialmente sul cosiddetto "trasferimento volontario" di diritti edificatori, prevedendo ambiti ove si originano tali diritti, senza una loro possibilità di utilizzo nei siti medesimi (parchi urbani, etc); ma prevedendo congiuntamente altri ambiti, ove nello stesso tempo si determinano diritti edificatori propri, ma si "ospitano" anche diritti maturati altrove e trasferiti nei nuovi medesimi ambiti.

Per ottemperare a tale impostazione questo PSC decide che l'avvio dei singoli POT debba avvenire esclusivamente attraverso una Bando Pubblico di Interessi Specifici di attuazione delle singole indicazioni del PSC che entrano a far parte della pianificazione urbanistica attraverso una pratica convenzionale pubblico/privato.

Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

L'accordo attuativo del POT contiene almeno i seguenti elementi: a) termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PUA o il progetto unitario; b) parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POT e la scheda di assetto urbanistico vengono allegate e controfirmate per accettazione);

c) obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;

d) eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni; e) eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;

f) eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Durata temporale dei POT e delle Convenzioni

Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del POT, ovvero per decadenza per nuove elezioni, il Comune predisporrà e approverà un nuovo POT. I PUA e gli interventi edilizi, in corso di attuazione alla scadenza del POT, in quanto già convenzionati e con le opere di urbanizzazione iniziate, saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

Durante il periodo di vigenza del presente POT il Comune potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POT, all'approvazione di una Variante del POT stesso, nel rispetto del PSC.

IL SISTEMA DELLE PREMIALITÀ E INCENTIVI PER LA QUALITÀ

Art 18 -Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere

Un edificio può usufruire degli incentivi per la qualità, durante la validità del PSC, di cui ai successivi articoli una sola volta e per un solo articolo, ovvero gli incentivi non sono cumulabili.

Il Direttore dei lavori, prima in sede di progetto e poi in sede di collaudo finale dell'opera, dovrà relazionare e/o dimostrare:

1 Giudizio sintetico e dichiarazione di conformità progettale di un tecnico abilitato (in corso d'opera e a lavori ultimati) basato sulla presenza dei requisiti del "Premio Urbanistico", sulla loro compatibilità reciproca, sull'idoneità dell'installazione;
2 Dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della L.46/90 dall'impresa installatrice dell'impianto di produzione dell'energia e idro-sanitario secondo le norme vigenti;
3 Certificazione energetica, resa da tecnico abilitato;

Nel caso di mancata osservanza degli impegni assunti, al fine della validità del permesso di costruire o altra autorizzazione, la costruzione non potendo godere del beneficio dell'aumento volumetrico, sarà considerata abusiva per la parte riferita all'aumento di volumetria se divisibile, altrimenti per l'intera costruzione, e sarà perseguibile secondo le norme vigenti.

Art 19 -Annotazione registro incentivi

Al fine di valutare la volumetria e la superficie lorda aggiuntiva, ai sensi degli standard minimi di legge, gli incentivi di cui ai successivi articoli e tutte le altre premialità di cui ai precedenti articoli, vengono annotati nel Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi e degli incentivi sia per sommatoria individuale e sia complessiva per il totale comunale. Tale sommatoria comunale complessiva non può superare il totale stabilito dal progetto di dimensionamento del PSC.

Art 20 -Nuovi edifici - Premio urbanistico per la qualità totale (+ 30%)

La rispondenza del progetto di nuovi edifici ai seguenti requisiti viene premiata con l'incentivo dell'aumento della volumetria (densità fondiaria) del 30% rispetto alle norme qui presenti.

Le modalità di realizzazione dell'edificio scelte dal progettista devono rispondere ai requisiti ecosostenibili indicati con il presente provvedimento e devono essere scelti tra i molti requisiti ecosostenibili ipotizzabili, perché:

- **Rispondono** ad esigenze, fortemente condivise, di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- **Propongono** livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- **Sono dimostrabili** in modo oggettivo in sede progettuale ed a lavori ultimati dal professionista abilitato, senza aggravamento del controllo pubblico.

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio dei punti così individuati:

1 - Prerequisito "Analisi del sito"

I dati vanno riferiti ad un intorno opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell'area oggetto dell'intervento (almeno a scala di quartiere e/o di comparto)

1.1 – clima e temperature medie del sito
1.2 – disponibilità delle risorse rinnovabili
1.3 – clima acustico
1.4 – campi elettromagnetici
1.5 – Tipologie edilizie storiche e quelle prevalenti
1.6 – Tipologie delle rifiniture edilizie storiche e quelle prevalenti

2 – Benessere ambientale

2.1 – Temperatura superficiale nel periodo invernale (umidità superficiale)
2.2 – Riverberazione sonora (per locali ampi)
2.3 – permeabilizzazione: 40% aree di pertinenza permeabili.

3 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche
3.1 – Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)
3.2 – Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)
3.3 – Risparmio energetico nel periodo invernale (certificazione energetica di classe A)
3.4 – Protezione dai venti invernali (elementi architettonici o vegetazionali esterni)
3.5 – Ventilazione naturale estiva (camini di ventilazione, etc)
3.6 – Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva
3.7 – Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o energia (incremento minimo +20% degli obblighi di legge per acqua sanitaria, fotovoltaico ed eolico)

4 – Fruibilità di spazi e attrezzature
4.1 – Accessibilità all'intero organismo edilizio (anziani e/o con handicap motori)
4.2 – Arredabilità funzionale per portatori di handicap e anziani
4.3 – Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza (incidenti, incendi, intrusioni)

5 – Uso razionale delle risorse idriche
5.1 – Riduzione del consumo di acqua potabile
5.2 – Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
5.3 – Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

6 – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione
6.1 – Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture
6.2 – Asetticità
6.3 – Riciclabilità dei materiali da costruzione

7 – Tipologie rifiniture edilizie
– Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate.
– presenza di giardino individuale (per singolo alloggio)

- Presenza di un punto sosta auto individuale (per singolo alloggio)
– Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con pietre, mattoni, elementi naturali compositi;
– Rifiniture esterne infissi in legno o simillegno (ferro solo per grate di protezione).
– Tutti gli elementi di rifinitura storici tipici della zona

- Esclusioni: cemento a faccia vista e copertura a solai piani.

Art 21 - Nuovi edifici - Premio urbanistico per classe energetica A o Domotica (+20%)

Gli edifici che hanno come obiettivo di raggiungere la classe energetica A possono godere di un aumento volumetrico consentito del 20% rispetto ai limiti imposti dal presente PSC o dal POT.

Anche nel caso in cui venga effettuata una progettazione esecutiva relativa ad edifici pubblici o privati nella quale è coordinata una progettazione o una ristrutturazione edilizia con la finalità di incrociare tutti gli aspetti della disciplina tecnologica della domotica o della prestazione energetico – ambientale, l'Amministrazione comunale, dopo l'opportuna istruttoria dell'ufficio tecnico e con la validazione e la certificazione da parte dei professionisti abilitati della progettazione tecnologica ai sensi del D.Lgs. n.192/2005 ed in conformità alla direttiva 2002/91/CE al D.Lgs. 211/2006 ed al DPR 59/2009 concede una premialità volumetrica pari al 20% del parametro assentito senza formare Variante Urbanistica.

Art 22 -Nuovi edifici non residenziali energia rinnovabile (+ 20%)

Negli edifici e nella attività non residenziali, ovvero produttive e a servizi, che hanno come obiettivo di raggiungere il 50% del loro fabbisogno energetico da produzione energetiche rinnovabili possono godere di un aumento volumetrico incentivante del 20% rispetto ai limiti imposti dal presente PSC o dal POT.

Anche nel caso in cui vi è la necessità di realizzare delle serre a struttura metallica fissa la cui struttura ha la capacità di produrre attraverso l'utilizzo di pannelli fotovoltaici in forma autonoma l'energia
necessaria per la formazione e la produzione di prodotti ortofrutticoli, l'amministrazione comunale può, dopo l'iter istruttorio e la verifica della capacità autonoma per la fornitura dell'energia alternativa, concedere una premialità volumetrica di progetto pari al 20% dell'assentito senza che essa formi o produca variante urbanistica

Art 23 -Nuovi edifici, bioarchitettura protocollo ITACA (+ 20%)

Gli edifici che hanno come obiettivo di applicare i dettami della bioedilizia per la qualità energetica ed ambientale di un edificio, di cui al "Protocollo sintetico ITACA dell'Istituto per la trasparenza l'aggiornamento e la certificazione degli appalti, possono godere di un aumento volumetrico consentito del 20% rispetto ai limiti imposti dal presente PSC o dal POT.

Art 24 -Edifici esistenti - Sottotetti e seminterrati (recupero ad uso abitativo)

Il presente articolo promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati[2] ai fini commerciali di edifici esistenti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie per i seguenti locali:

a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto; b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano; c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano; purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

Le presenti norme determinano le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi ai sensi della Legge R. 19/02, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

A-requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971;

B-altezza media ponderale di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 nel caso di comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;

C-rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;

Il recupero a fini abitativi a residenza dei sottotetti ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le ex zone A e B come definite dal D.M. 1444/68. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso i Criteri di Monetizzazione espressi in un precedente articolo del presente.

Rimangono esclusi dal presente articolo gli immobili vincolati come beni culturali.

Art 25 -Edifici esistenti - Qualità tipologica, estetica e rifiniture (+20% max 45 mc)

Il presente articolo promuove il recupero e la definitiva rifinitura degli edifici esistenti al fine di adeguare i singoli alloggi ad esigenze familiari, gli aumenti volumetrici sono da utilizzarsi una sola volta per singolo alloggio e si intendono ricompresi negli eventuali aumenti tipologici permessi da leggi statali e/o regionali.

Il presente incentivo tipologico non è utilizzabile se si è usufruito degli incentivi del Piano Casa di cui alla legge regionale del 4 agosto 2010 denominata "misure straordinarie a sostegno dell'attivita' edilizia finalizzata al miglioramento della qualita' del patrimonio edilizio residenziale".

La rispondenza del progetto ai parametri tipologici indicati successivamente dal presente articolo viene premiata con i seguenti incentivi:

[2] Secondo la legge regionale 19/02;

-aumento della volumetria (densità fondiaria) del 20% (max. 45 mc.);

- diminuzione del 25% degli oneri concessori riguardanti il Costo di Costruzione ***(la presente diminuzione non è applicabile fino all'emanazione della normativa regionale di riferimento***)

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio dei punti così individuati:

– Tipologie rifiniture edilizie

– Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate.

– presenza di giardino individuale (per singolo alloggio)

-indice di permeabilità del terreno di pertinenza min. 30%;
-Presenza di un punto sosta auto individuale (per singolo alloggio)
– Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con pietre, mattoni, elementi naturali compositi;
– Rifiniture esterne infissi in legno o simillegno (ferro solo per grate di protezione).
– Tutti gli elementi di rifinitura storici tipici della zona

- Esclusioni: cemento a faccia vista e copertura a solai piani.

Le presenti norme sono applicabili in tutte le zone urbanistiche del presente P.S.C. ad esclusione della zona A e D. L'applicazione delle presenti norme alle zone A viene demandata al piano di recupero del centro storico.

Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione e' ammessa la monetizzazione delle stesse.

Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, salvo quanto disposto successivamente.

Solo nel caso in cui l'intervento porti alla sola formazione di un solo parcheggio e in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento e' consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

Art 26 -Nuovi edifici - Premio urbanistico qualità in ambiti agricoli (+ 50%)

Al fine di ricondurre l'attività edilizia, in ambito agricolo, a una qualità estetica di valore si stabiliscono i seguenti incentivi:
-+ 50% rispetto all'indice 0.0065 mq/mq per edifici residenziali;
-+ 50% rispetto all'indice 0,05 per edifici per le attrezzature agricole;

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico Ambiti agricoli" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio dei punti così individuati:

1 - Prerequisito "Analisi del sito"
I dati vanno riferiti ad un intorno opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell'area oggetto dell'intervento.
1.1 – clima e temperature medie del sito
1.2 – disponibilità delle risorse rinnovabili
1.3 – clima acustico
1.4 – campi elettromagnetici
1.5 – Tipologie edilizie storiche e quelle prevalenti
1.6 – Tipologie delle rifiniture edilizie storiche e quelle prevalenti

Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche
3.1 – Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)
3.2 – Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)
3.3 – Risparmio energetico nel periodo invernale (certificazione energetica di classe A)
3.4 – Protezione dai venti invernali (elementi architettonici o vegetazionali esterni)
3.5 – Ventilazione naturale estiva (camini di ventilazione, etc)
3.6 – Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva
3.7 – Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o energia (incremento minimo +20% degli obblighi di legge per acqua sanitaria, fotovoltaico ed eolico)

Tipologie rifiniture edilizie
– Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate.
– Indice di permeabilità del terreno di pertinenza min. 40%;

-Presenza di un punto sosta auto individuale (per singolo alloggio)
– Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con pietre, mattoni, elementi naturali compositi;
– Rifiniture esterne infissi in legno o simillegno (ferro solo per grate di protezione).

– Tutti gli elementi di rifinitura storici tipici della zona

- Esclusioni: cemento a faccia vista e copertura a solai piani.

Art 27 -Incentivo accorpamento suoli agricoli (50% Venditore - 50% acquirente)

Al fine di incentivare l'accorpamento dei suoli agricoli e di limitare il ricorso all'autocostruzione della prima casa in aree agricole, si stabilisce il presente incentivo edilizio, previo accordo benevolo di divisione dei diritti edificatori fra le parti, fra acquirente e venditore:

Venditore: il 50 % della volumetria costruibile ai fini residenziali, ovvero ½ di 0,013 mq/mq consentiti dal presente REU, sul terreno venduto per accorpamento fondiario, con un max di 150,00 mq/mq per ogni appezzamento di particelle contigue vendute, rimane come plafond edilizio al venditore. Tale diritto edificatorio può essere utilizzato su ogni ambito urbano edificabile definito dal presente PSC che preveda un "Volume di perequazione, atterramento mc".

Acquirente: 50% della volumetria costruibile ai fini residenziali , ovvero ½ di 0,013 mq/mq, rimane come plafond edilizio all'acquirente da utilizzare con la presente normativa nelle zone agricole.

L'asservimento volumetrico deve essere esplicitato nell'atto di compravendita dei fondi agricoli e deve essere registrato e graficizzato nelle modalità previste dalla l.r. 19/02 e succ. modifiche. A seguito dell'asservimento il Comune annota nel Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi l'incentivo concesso che può essere utilizzato dal venditore in proprio o venduto a terzi.

Il presente incentivo non ha limiti temporali, ma ha come limite massimo complessivo comunale di mq/mq la sommatoria indicata dalla relazione progettuale come superficie aggiuntiva di carico urbanistico del dimensionamento generale del PSC.

Al fine di stabilizzare le aree a standard del presente PSC si stabilisce che oltre il limite massimo precedentemente indicato il Comune non può più riconoscere diritti edificatori e trascriverli sull'apposito registro.

Art 28 -Edilizia Sociale, incentivo per esecuzione diretta (+ 5%, + 10%)

Al fine di incentivare l'esecuzione diretta da parte dei privati della realizzazione di edilizia residenziale per coloro che non possono sostenere il costo degli immobili nel libero mercato, Social Housing, si dispongono i seguenti incentivi rispetto alla capacità insediativa prevista per i singoli ambiti:

I diritti edificatori previsti per le singole aree saranno aumentati di una quota premiale così composta:

a) + 5% per realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;

b) + 10% per cessione di aree già urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica; c) + 10% realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto;

Art 29 -Recupero edifici nel Centro Storico (30%)

Al fine di incentivare l'esecuzione dei recuperi edilizi e funzionali degli edifici siti negli ambiti di conservazione questo PSC decide di poter assegnare, attraverso le norme successive e particolareggiate, a tutti i proprietari che concludono il recupero e la rifunzionalizzazione di un edificio con obbligo a recupero e conservazione, ad esclusione degli "edifici minori", una volumetria pari al max del 30% dell'edificio recuperato. Tale volumetria deve essere iscritta nell'apposito registro di cui agli articoli precedenti, e può essere utilizzata per atterramento negli altri ambiti urbanistici in proprio o rivenduta ad altra proprietà.

PROMOZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Il sistema dei servizi del PSC è costituito dalla rete esistente, dai servizi previsti dal piano negli Ambiti urbani (Territorio urbanizzato e urbanizzabile), e dalle azioni strategiche mirate sui servizi stessi, impostate in sede di manovra perequativa.

Il PSC punta all'obiettivo di uno standard urbanistico di progetto non inferiore a 18 mq/Ab.

A tal fine I Comuni si riservano la formazione di uno specifico Piano dei servizi, come momento essenziale della pianificazione operativa.

Le reti stradali e tecnologiche sono patrimonio collettivo perciò i terreni urbanizzati da esse serviti devono essere utilizzati in modo tale che le reti siano completamente sfruttate con il minimo spreco di suolo.

Negli interventi da attuare in più fasi, i progetti devono indicare gli stralci successivi attraverso i quali si dimostra l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria dell'area.

Art 30 -Standard urbanistici per Abitante Teorico

A partire dalle dotazioni esistenti, stimate in sede di Quadro conoscitivo nella soglia sotto i18 mq/Ab, il PSC punta ad un graduale accrescimento degli standard urbanistici, in particolare utilizzando gli strumenti offerti dalle pratiche di perequazione urbanistica, assumendo come obiettivo del Piano uno standard di progetto non inferiore complessivamente a 18 mq/Ab.

Al fine di qualificare e rendere organica e rispondente la rete dei servizi sociali urbani, il Comune si riserva la formazione di uno specifico Piano dei Servizi, in sede di PSC o, se del caso, in sede di POT, secondo gli indirizzi definiti dalle Linee Guida della Pianificazione regionale.

Il presente PSC definisce l'"Abitante teorico" a cui riferire la programmazione ed il dimensionamento degli standard urbanistici attraverso una dotazione minima di standard di 18 mq/ab per una volumetria di 100 mc/ab.

Monetizzazione standard oltre i 18 mq/ab

Nel caso vi siano particolari situazioni urbanistiche il Comune, ovvero la G.M., può autorizzare la monetizzazione, secondo l'apposito articolo del presente REU, degli standard inerenti la quantità oltre la soglia dei 18 mq/ab. Naturalmente la soglia dei 18 mq/ab si intende sempre inderogabile.

SISTEMA AREE E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

Art 31 -Aree per i servizi

Nelle Zone per servizi di uso pubblico sono consentiti solo impianti e costruzioni necessari all'uso pubblico al quale le singole aree sono destinate. Le nuove costruzioni dovranno essere dimensionate nell'ambito della effettiva necessità e funzionalità.

Le superfici di pertinenza non potranno essere destinate ad altri usi. Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, piantumazioni, recinzioni, elementi di arredo urbano e di illuminazione).

Per tutti gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione. Per le nuove edificazioni ove specificamente indicato dalle Tavole (Carte Progettuali di Progetto) dovrà essere rispettata la localizzazione dell'edificio entro l'area perimetrale.

Tutti gli edifici specialistici dovranno avere caratteristiche tipologiche riconoscibili e unitarie. Dovranno essere facilmente accessibili e dotati dei servizi necessari. I parcheggi saranno preferibilmente realizzati sui lati o sul fronte tergale e dovranno essere previsti nelle quantità stabilite dalle normative vigenti. Gli interventi dovranno essere prevalentemente attuati attraverso l'intervento pubblico o in assenza anche dal privato con permesso di costruire diretto su parti significative dell'intero comparto.

Art 32 -Aree di parcheggio e dotazione minima (P)

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Le aree a parcheggio, esistenti e di progetto, dovranno essere risistemate o progettate assieme alle strade e alle aree in cui sono localizzate. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano. I parcheggi previsti dovranno preferibilmente essere realizzati, laddove non sono già esistenti, in materiale non impermeabile (grigliato in calcestruzzo).

Articolazione dei parcheggi

I parcheggi, ai fini del PSC. si suddividono in:

a) **P1** - parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria**;**
b) PP - parcheggi pertinenziali (un mq. ogni 10 mc di volume edificabile);
P2 di uso riservato**;**
P3 di uso comune**;**
c) P4 parcheggi privati non pertinenziali.

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 ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.

I parcheggi pubblici sono generalmente di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

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.

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.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti (ad esempio i dipendenti del Comune o di un ospedale, e simili), cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

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.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte dalle presenti norme in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del P.S.C.. e del R.E.U. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali possono essere 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 cui sono pertinenza con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche. I parcheggi pertinenziali devono sempre essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune, 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 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 P.S.C., 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.

Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato, 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).

I parcheggi privati non pertinenziali si considerano:

-i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte;
-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.

REQUISITI TIPOLOGICI DEI PARCHEGGI

Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge nazionale in materia, la superficie convenzionale di un “posto auto” (p.a.), comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune le dimensioni lineari del singolo posto auto, al

netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5x4,8.

Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione definite ai seguenti Titoli. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni per la tutela del suolo dall'inquinamento.

I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati.

Ferme restando le disposizioni specifiche i parcheggi (P2) 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.

Le autorimesse per parcheggi (P2) 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 urbano.

DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 E P3)

In tutti gli interventi edilizi, qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi che comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P2 e P3) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo. Qualora, per forza maggiore, non si potesse disporre di tali superfici si applicano le monetizzazioni e le previsioni della l.r. 19/02.

La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Sup. Coperta dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli).

Qualora la dotazione di spazi di parcheggi pertinenziali calcolata ai sensi di detta tabella non raggiunga il rapporti di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, la dotazione medesima andrà incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.

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.

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

Nel caso di intervento su 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.

Nel caso di intervento su di una unità immobiliare che non determini un incremento di C.Urbanistico (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.

Nei parcheggi pubblici P1 e in quelli pertinenziali P3 andranno previsti spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posti auto.

In tutti gli interventi che riguardino unità edilizie edificate e dotate di una quota di parcheggi pertinenziali in forma di autorimesse chiuse (P3), è ammesso che venga modificata la forma o posizione di tali autorimesse nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza, ma non è mai ammesso eliminare o ridurre tale quota di autorimesse sostituendola con parcheggi pertinenziali aperti.

TABELLA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 + P3)

uso Residenziale, Turistico-ricettiva e Direzionale, Sanitaria: -1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 10 mc. di Volume edilizio (P2). -Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto (1/4) dei posti auto devono essere di tipo P3.

uso Industriale:

-1 posto auto ogni 40 mq. di Sup. Coperta, tutti di tipo P3.

-All'interno del perimetro dei lotti produttivi dovranno essere previste zone di parcheggio al fine di coprire il fabbisogno espresso dagli addetti impegnati sul lotto in questione in ragione di un posto macchina per addetto.

Uso Produttiva artigianale e piccola industria: -1 posto auto ogni 60 mq. di Sup. Coperta, tutti di tipo P3. Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri. -All'interno del perimetro dei lotti produttivi dovranno essere previste zone

di parcheggio al fine di coprire il fabbisogno espresso dagli addetti impegnati sul lotto in questione in ragione di un posto macchina per addetto.

Uso Produttiva (Commerciale)

- i valori minimi sono definiti dalla seguente tabella tutti di tipo P3:

Esercizi	**ALIMENTARI**	**NON ALIMENTARI**
con superficie di vendita (S.Vend.)	**un posto auto ogni:**	**un posto auto ogni:**
fino a 400mq.	30 mq.di S.Vend.	40 mq di S.Vend.
da 400 a 800 mq.	18 mq di S.Vend.	25 mq di S.Vend.
da 800 a 1500 mq	13 mq.di S.Vend.	20 mq di S.Vend.
oltre 1500 mq.	8 mq di S.Vend.	16 mq di S.Vend.

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 alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste ai sensi della tabella.

Le dotazioni minime definite nella tabella 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

All'interno del perimetro dei lotti produttivi dovranno essere previste zone di parcheggio al fine di coprire il fabbisogno espresso dagli addetti impegnati sul lotto in questione in ragione di un posto macchina per addetto.

Uso Agricolo:

-1 posto auto ogni 65 mq. di Sup. Coperta, di cui almeno la metà di tipo P3. Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

Uso Servizi Pubblici:

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

-1 posto auto ogni 12 mq. di Sup.Utile;

-1 posto auto. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;

Tutti posti auto devono essere di tipo P3.

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE A RETE

Art 33 -Percorsi pedonali e piste ciclabili

I percorsi pedonali sono indicati nella tavole di P.S.C. con apposito simbolo. Nel caso di percorsi pedonali in aree non edificate valgono i seguenti criteri:

-utilizzo di tracciati esistenti o abbandonati;

-la realizzazione dei percorsi pedonali dovrà preferibilmente appoggiarsi su segni del terreno individuabili;

-la realizzazione dei percorsi pedonali dovrà essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, ecc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a convenzioni perequate per definire servitù. Nell'ambito dei progetti di attuazione disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo. Il progetto dovrà prevedere, inoltre, la segnaletica atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono. Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di percorsi pedonali, in attesa di progetto e di realizzazione, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno i percorsi pedonali potranno essere affiancati da piste ciclabili realizzate in sede propria e pavimentate in materiale idoneo.

Art 34 -Strade

Le strade sono costituite dalla sede carrabile, eventuali zone laterali per la sosta, intersezioni a raso, svincoli, sottovie, cavalcavia, aree verdi complementari, marciapiedi ed elementi di arredo urbano. Il sedime di nuove strade o di rettifiche, è definito dal progetto esecutivo. Tutte le nuove strade nei tratti urbani, e dove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi su almeno uno dei due lati. Nelle fasce di rispetto sono consentite aree di parcheggio e infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.). Quando previsto dal P.OT, lungo il ciglio stradale, a distanza adeguata dal manto asfaltato, saranno piantumate essenze arboree scelte fra le più adatte.

Sia nei tratti ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati che nei tratti esterni, le direttrici di attraversamento dovranno avere unica carreggiata con due corsie per senso di marcia, marciapiedi laterali e aree di parcheggio senza immissione diretta.

Le nuove strade di quartiere devono essere sempre provviste di marciapiede di dimensioni tali da permettere il passaggio di due persone e comunque non inferiori a ml. 1,50. Esse devono avere una dimensione della sede stradale sufficiente per il passaggio di due auto. Il P.S.C. indica il ridimensionamento di alcune sedi stradali mediante allargamento del marciapiede o mediante introduzione di parcheggi.

L'alberatura dovrà essere omogenea per ogni asse stradale.

Art 35 -Nuove Aste stradali

La realizzazione delle nuove Aste stradali rappresentano le azioni infrastrutturali strategiche prioritarie individuate nella sede del presente Documento della pianificazione strutturale.

Tali azioni rappresentano una priorità del PSC nel quadro della programmazione regionale; Ogni Comune si riserva altresì di collocarle organicamente nello sviluppo delle pratiche di perequazione urbanistica, previste a sostegno del PSC.

Caratteristiche tecniche e prestazionali delle relative opere verranno individuate in sede di pianificazione operativa, ferma restando la prevista accessibilità canalizzata, rigorosamente limitata agli svincoli previsti dal presente PSC.

Tutti i progetti pubblici e privati per le nuove aste stradali, al fine di evitare le “Isole dei Calore” adottano tutti gli elementi inseriti nell’apposito articolo delle presenti norme.

Art 36 -Aree e fasce di rispetto

Fatte salve le indicazioni puntuali, i limiti sono quelli derivanti dalle norme vigenti.

Per gli edifici esistenti all'interno della fasce di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia categoria d 1 come dalle presenti norme.

Per le aree di rispetto lungo i corsi d'acqua si rimanda ai seguenti articoli delle presenti norme.

Tutte le aree soggette al vincolo di rispetto concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto stradale è consentita l'installazione degli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione, ove specificamente indicati dalle Tavole di P.S.C.

Le distanze da osservare per la costruzione di edifici sono riferite al D.lg. n. 285/92 (codice della Strada) e succ. mod. e specificatamente come di seguito:

Per le zone interne al centro abitato

Denominazione D.Lg 285/92 larghezza distanza

-C) Strada extraurbana secondaria 7 – 15 ml. 7.5 ml. Min.
-D) Strada urbana di scorrimento 7 – 15 ml. 7.5 ml. Min.
-E) Strada urbana di quartiere > 7 ml. 5 ml. Min.
-F) Strada locale >7 ml. 5 ml. Min.

Per le zone esterne ai centri abitati

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

-60 m per strade di tipo A;
-40 m per strade di tipo B;
-30 m per strade di tipo C;
-20 m per strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52, del Codice;
-10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Elettrodotti

In riferimento alle radiazioni non ionizzanti e in particolare per quanto attiene le fasce di rispetto degli elettrodotti si precisa che occorre rispettare le norme nazionale in vigore che dispongono che all'interno delle fasce di rispetto, non è consentito alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

In sede di stesura del REU definitivo si definiranno delle metodologie di calcolo e si definiranno le planimetricamente tutte le fasce di rispetto se non già indicate (vedi allegato grafico).

SICUREZZA DEL TERRITORIO

.

Art 37 -Ambiti dei rischi idraulico, di stabilità e sismica

Il PSC individua in modo puntuale le principali aree e gli elementi soggetti a tutela con particolare riferimento a:

Risorse idriche e assetto idrogeologico: reticolo idrogeologico, fasce di pertinenza fluviale, aree ad alta e moderata probabilità di inondazione, aree di potenziale allagamento, aree di ricarica della falda, distanze di rispetto dai corpi arginali, pozzi, acque termali.

Stabilità dei versanti: aree a rischio di frana, aree in dissesto, abitati da consolidare, attitudine alla trasformazione del territorio, vincolo idrogeologico.

Art 38 - Impianti e Infrastrutture

Il PSC individua in modo esemplificato i principali vincoli con particolare riferimento a: strade, ferrovie, cimiteri, depuratori, acquedotti, gasdotti, elettrodotti, cabine primarie, emittenza radio televisiva, aziende a rischio di incidenti rilevante.

***Strade**.* Le fasce di rispetto parallele alla infrastruttura viaria sono gli spazi deputati agli interventi sulla viabilità. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto. Le fasce di rispetto sono da riferirsi all'intera rete viaria ad eccezione di quelle comunali pari comunque a 20 mt per lato e a prescindere dalla loro individuazione grafica. La disciplina di questi ambiti, oltre alla normativa nazionale e regionale di riferimento discende dal del PTCP.

***Ferrovie**.* Gli interventi all'interno delle fasce di rispetto ferroviarie discendono dalla normativa nazionale di riferimento e dal PTCP.

Cimiteri. Il PSC individua le fasce di rispetto cimiteriale tenendo conto delle riduzioni già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente.

***Depuratori**.* L'ambito di rispetto del depuratore è di 100 mt. in cui sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione. La disciplina fa riferimento alla Deliberazione 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento.

***Acquedotti principali**.* La fascia di asservimento dell'acquedotto è pari a 4,5 mt per lato. La disciplina fa riferimento alla Deliberazione 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento.

Gasdotti. Lungo i tracciati dei metanodotti esistenti, la fascia di rispetto da osservarsi nell'edificazione fa riferimento al D.M. 16.04.2008.

***Elettrodotti e cabine primarie**.* L'individuazione grafica dell'ampiezza della fascia è indicativa e verrà rilevata con esattezza al momento dell'intervento, in relazione alle modifiche intervenute, che si considerano automaticamente recepite senza variazione cartografica.

Art 39 -Permeabilità dei suoli (30%)

Al fine di mitigare gli effetti delle avversità metereologi che le aree di pertinenza, sia di edifici residenziali che di altra natura, ovvero tutte le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria, sono da considerare come superfici permeabili esse dovranno presentare una superficie non pavimentata, ovvero permeabile alle acque piovane, non inferiore al 30%.

Art 40 -Modificabilità degli Ambiti di rischio

Circa gli Ambiti di massimo rischio idraulico e di stabilità dei versanti – di cui alla Carta dei vincoli – ferma restando l'applicazione delle particolari norme di tutela di cui alla Relazione geomorfologica, e nei limiti di quanto previsto in proposito dall'Art. 20 della LR 19/2002, l'Amministrazione procederà ai necessari approfondimenti ed alle più opportune iniziative per ricondurre alla propria cartografia catastale, di maggior dettaglio, le previsioni cartografiche, di carattere morfologico di cui al Piano di Assetto Idrogeologico – PAI – ed al Quadro Territoriale di Riferimento, a valenza Paesaggistica – QTRP. Tali iniziative verranno assunte di
concerto con la competente Autorità di Bacino e con la Regione Calabria. Nell'applicazione delle relative prescrizioni verrà comunque data facoltà alle proprietà interessate di dimostrare con specifici rilievi sul campo le condizioni effettive dello stato di fatto, che possano consentire le più efficaci collimazioni tra i diversi riferimenti cartografici assunti. Più in particolare il Comune opera con il fine di garantire il medesimo omogeneo regime di tutela ai

fabbricati esistenti ricompresi nelle aree tutelate.

Analogamente, circa la fascia sottoposta a tutela sismica, il POT procederà ad assicurare ai fabbricati esistenti il medesimo omogeneo regime di tutela, operando anche in quel caso per una efficace rispondenza cartografica dello stesso regime di tutela.

DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI

Art 41 -Classificazione territoriale

Il P.S.C. classifica il territorio comunale in **urbanizzato, urbanizzabile e agricolo- forestale**, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative criticità ed applicando gli standards urbanistici di cui alla Legge Nazionale fino alla emanazione di nuove norme della Giunta regionale, di cui al comma 3 dello stesso art. 53 L.R. 19/02, assicurando la rigorosa applicazione del DM 2/4/1968 n. 1444 con gli standard e le zonizzazioni ivi previsti in maniera inderogabile e non modificabile;

Le presenti norme individuano i seguenti ambiti: -**ambiti urbanizzati**:
▪sono tutte quelle denominate come sistema dell'edificato e comprendono gli ambiti TU, in parte assimilabili alle ex zone A, B, ed in parte C, D già urbanizzate; ▪In questi ambiti l'effettiva edificazione dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo. -**ambiti urbanizzabili**:
sono tutte quelle denominate come sistema dell'edificato e comprendono gli ambiti TDU, , in parte assimilabili alle ex zone C, D, F, S e comunque entro il limite di sviluppo di cui alle tavole progettuali;
In questi ambiti il PSC come principio ha escluso previsioni su aree con vincoli di classe 4 e 3, vedi classificazione geologo, ma comunque l'effettiva edificazione dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo.
-**Ambiti non urbanizzabili Agricolo-Forestali**: ▪sono le aree denominate sistema agricolo-forestale e comprendono gli ambiti di zona E1-E5 e ambiti speciali; ▪In questi ambiti eventuali nuove edificazioni dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo

Per le aree a rischio elevato e molto elevato e per le aree di attenzione, vincolate dal PAI, per le quali questo strumento urbanistico prevede la possibilità dell'utilizzo ai fini della trasformazione e ai fini edificabili, si applicherà l'art. 2bis delle norme tecniche di attuazione del PAI, ovvero l'art. 27 della legge n.8/07, che determina che i soggetti interessati possono redigere progetti di messa in sicurezza, per eliminare il rischio o ridurlo ad un livello compatibile con l'utilizzo previsto dal PSC

AMBITI TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

Art 42 -Territorio Urbanizzato - Centri Storici – TU.A

Nei Centri Storici, ovvero nell'area appositamente indicata dal P.S.C, la pianificazione strutturale promuove interventi di tutela attiva e di integrazione nel sistema urbano più ampio.

Le presenti norme sono di indirizzo alla formazione di norme esecutive o di un PAU che provvede a rendere disponibile una disciplina particolareggiata di intervento diretto sulle unità immobiliari, attraverso permesso di costruire, con la sola eccezione di ambiti particolari, per i quali sia risultata evidente l'esigenza di operare attraverso una specifica strumentazione attuativa.

In assenza dell'approvazione del POT o di un PAU le norme qui presenti si intendono immediatamente applicabili anche attraverso lo schema del "Manuale Operativo".

Non è ammessa l'attuazione di interventi riguardanti parti inferiori all'unità minima di intervento. In mancanza di interventi unitari sono consentite esclusivamente opere di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come disciplinate dai successivi articoli.

Usi urbani ammessi

Gli usi urbani ammessi, sono tutti gli usi esistenti, e quelli previsti sono: residenziali, commercio al dettaglio, con esclusione delle grandi superfici, di artigianato di servizio e pubblici esercizi, Uffici, attività terziarie compatibili, sedi di rappresentanza, attività culturali e ricreative, oltre agli usi di servizio per attrezzature urbane.

Aree libere

Le aree libere sono di norma inedificabili, con la sola eccezione dei casi ammessi di Ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento, fatte salve comunque le normative inerenti distanze e visuali libere.

Le alberature significative sono tutelate.

Piani terra

Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali o in quelle specialistiche sono ammesse scuole materne e asili nido. Sempre al piano terra sono ammesse attività commerciali e artigianali e servizi. Le attività commerciali generalmente non debbono avere nuove aperture o nuove vetrine oltre a quelle esistenti prospettanti sui fronti stradali. In quest'ultimo caso se l'attività d'impresa lo richiedesse come imprescindibile l'Amministrazione Comunale può valutare eventuali proposte alternative. o compatibili,. Queste attività non debbono essere invasive per insegne o omologanti per uso ripetuto di marchi o logo uguali sia al centro che in periferia.

Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.

Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città murata.

Tutti gli interventi nel perimetro del centro storico, di cui alla perimetrazione del PSC, sono assoggettati ad una delle seguenti classificazioni per come indicato nelle carte planimetriche progettuali ed ad manuale operativo.

T1- Edifici da Tutelare

Sono gli edifici ricompresi nei vincoli della Soprintendenza per cui le modalità di intervento sono classificate ai sensi del Codice dei Beni Culturali. Categorie d'intervento ammesse per intera Unità Fondiaria:

-Manutenzione ordinaria e straordinaria;
-Restauro e risanamento conservativo;
-Superamento barriere architettoniche; Non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari esistenti.

S2 – Edifici di interesse storico

Di impianto storico caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio del centro di antica formazione comunale. Gli edifici con tipologie articolate e complesse o a schiera, sono prevalentemente organizzati lungo strada, dotati di un fronte omogeneo e un'area a verde prospiciente la valle organizzata su dislivelli e parti pensili con muri di contenimento, sono costituiti generalmente da singoli palazzi padronali che per lo stato di conservazione e la qualità architettonica rappresentano i caposaldi degli insediamenti soggetti a piano di recupero.

Categorie d'intervento ammesse per intera Unità Fondiaria:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Superamento barriere architettoniche;

Non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari esistenti ed il recupero dei sottotetti e terziario commerciale di cui agli articoli successivi.

RT - Ripristino Tipologico

Sono gli edifici di sostituzione o ricostruzione per riproporre, attraverso tipologie edilizie adeguate, la

morfologia e la continuità dei tessuti della città storica, con la sostituzione di fabbricati fatiscenti, a partire dalla documentazione storica disponibile, di carattere catastale, tipologico, costruttivo, iconografico. La volumetria ammissibile è comunque quella max scaturente dalla preesistenza dimostrata dalla documentazione precedentemente esposta.

Categorie d'intervento ammesse per intera Unità Fondiaria:

- Ristrutturazione edilizia;

M3- Edifici del tessuto minore

Sono gli edifici, che pur facendo parte del tessuto storico, rappresentano un minore interesse storico-culturale

Categorie d'intervento ammesse per singola unità immobiliare:

-Manutenzione ordinaria;
-Manutenzione straordinaria;
-Ristrutturazione edilizia;
-Superamento barriere architettoniche; Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

-conservazione delle facciate esterne originali e di pregio dell'edificio.
-non è ammessa l'alterazione, la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre,
-la rimozione degli elementi e degli apparati decorativi presenti sui prospetti.
-E' ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
-conservazione delle coperture esistenti, sia dei materiali e della forma complessiva.

E' ammessa inoltre la formazione di nuove unità immobiliari per suddivisione con una superficie utile netta non inferiore a mq.55.

Gli edifici esistenti non possono essere alterati nella loro altezza attuale e nella loro volumetria complessiva a meno dell'applicazione degli incentivi possibili indicati dal presente REU, ovvero per incentivi riguardanti i sottotetti e seminterrati e per la qualità tipologica.

È ammessa la formazione di nuovi organismi abitativi accorpando due o più edifici limitrofi e solo in questo caso l'altezza massima deve rispettare quella dell'edificio accorpato più alto.

C4- Edifici in contrasto

Sono gli edifici che secondo il presente piano sono in contrasto con le caratteristiche storico culturali del centro storico comunale. Per essi è prevista la sola categoria di intervento della Demolizione.

R.5 – Rinnovo edilizio ed urbanistico

Comprendono spazi aperti e volumi accessori di recente impianto che presentano generalmente un'organizzazione spaziale e funzionale non risolta, fenomeni di degrado fisico, tipologico e funzionale. Sono di norma collocati in un ambito significativo o limitrofo al centro storico: in posizione d'arrivo, lungo la viabilità principale e comunque in forte relazione spaziale con gli spazi pubblici e gli insediamenti. Costituiscono aree su cui programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità urbana, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e standards urbanistici in continuità con il tessuto urbano ed edilizio.

Nelle "aree rinnovo edilizio ed urbanistico" sono ammessi tutti le categorie di intervento.

Detti interventi si applicano secondo le superfici di riferimento riportate nelle tavole di riferimento.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica è esteso all'intera superficie dell' area, che costituisce un'unica unità minima di intervento; realizzabile in più stralci funzionali, è soggetto al rilascio di un permesso a costruire convenzionato che deve disciplinare le modalità di attuazione degli interventi edilizi, i soggetti attuatori, la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree e degli spazi a destinazione pubblica. Qualora insorgessero divergenze tra la superficie territoriale indicata e quella effettivamente rilevata, si provvederà a modificare le superfici di riferimento, tanto più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato nelle tabelle.

Il progetto deve prevedere ed argomentare con idonea documentazione, la sistemazione e realizzazione di dettaglio delle zone perimetrate, che, comprenda: le tipologie edilizie, i materiali e le tecnologie da utilizzare negli interventi architettonici, le sistemazioni esterne del suolo libero, le caratteristiche e il dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le tecniche costruttive e i materiali di finitura da impiegare negli spazi aperti.

Art 43 -Territorio urbanizzato –TU

I perimetri del Territorio urbanizzato sono individuati in via indicativa nell'Assetto urbanistico territoriale del PSC. Essi comprendono zone residenziali integrate, di ristrutturazione e completamento, aste stradali commerciali, zone produttive integrate, servizi sociali esistenti e di previsione, aree per parcheggi pubblici e privati, aree per attrezzature urbane, ed altri elementi costitutivi del sistema urbano consolidato.

Permessi di costruzione diretti

Nel territorio urbanizzato, tenuto conto delle peculiarità dei diversi centri urbani, questo PSC procede alla messa a punto di una normativa di diretta efficacia, attuabile attraverso permesso di costruire diretto, opportunamente articolata in subambiti, nella conferma di una pluralità di usi urbani compatibili, opportunamente combinati.

L'Amministrazione, al fine della ricerca delle soluzioni urbanistiche più efficaci, si riserva di attivare procedure negoziali trasparenti e di concludere specifici accordi attuativi con la proprietà dei suoli e degli immobili; come anche di attivare specifiche pratiche di perequazione urbanistica, con possibilità di trasferimento di diritti edificatori, a corrispettivo della cessione gratuita di suoli da riservare a servizi pubblici,
nel rispetto della legislazione regionale ed in conformità alle specifiche possibilità fissate, in prima ipotesi, nel presente PSC.

Aree precedentemente a standard

Gli ambiti urbanizzati sono generalmente le aree precedentemente denominate A, B, C già lottizzate, D già lottizzate. La ricollocazione delle precedenti aree viene effettuata senza modificare il loro uso, ovvero ove i piani attuativi avevano preordinato servizi e standard, tali aree rimangono adibite a tali usi e non sono edificabili anche se non identificate nel PSC e/o POT.

AMBITI ZONE URBANIZZATE TU_B1 (ex_B)

Queste aree sono sostanzialmente a ridosso dei nuclei storici e sono generalmente completamente infrastrutturate poiché trattasi del territorio urbano consolidato.

AMBITI ZONE URBANIZZATE e di INTEGRAZIONE TU_B2

Queste aree sono solo in parte urbanizzate ed il PSC individua anche dei comparti unitari di intervento ove occorre una realizzazione di un PAU.

Ove quest'ultimo non fosse indicato l'intervento edilizio è soggetto comunque al reperimento di aree standard, ai sensi della legislazione vigente, nel limite di 18 mq/ab (100 mc per abitante virtuale insediato). Il Permesso di Costruire diretto, in queste aree, viene rilasciato a seguito del pagamento degli Oneri di Costruzione e della cessione delle aree a standard.

Il richiedente, avendo dimostrato di poter assolvere personalmente alla effettiva realizzazione delle urbanizzazioni primarie, può optare per la monetizzazione delle aree a standard per come definito dalle presenti norme.

Destinazioni d'uso edifici in ambiti urbanizzati

Il PSC stabilisce di non creare nessuna area residenziale monofunzionale e definisce come segue: gli edifici possono essere destinati ai seguenti usi:

- Residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
- Produttiva: commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione con dimensioni degli edifici non superiori a 280 mq.
- Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;

AMBITI RURALI AGGREGATI TU_B3

Queste aree riconoscono sostanzialmente la presenza di edifici aggregati per una funzione prettamente di conduzione dei fondi agricoli. Questo PSC si pone l'obiettivo di indicare queste aree come elementi catalizzatori delle residenze agricole e pertanto si pone l'obiettivo di ricucire tali ambiti fino a creare luoghi di relazione pubblica e di concentrazione edilizia. In questo caso il PSC adotta la strategia di far atterrare, in questi luoghi, anche della volumetria perequata di altre zone agricole.

AMBITI URBANIZZATI PER SERVIZI E STANDARD ESISTENTI (F1)

Le Aree urbane strategiche dei servizi esistenti individuate nel Quadro Conoscitivo che mantengono tale funzione.

Art 44 -Territorio Urbanizzabile di selezione (TDU) (50% cessione gratuita)

Sono le aree entro il Limite dello sviluppo (art. 20 comma 2c legge urbanistica regionale n. 19/02), ovvero aree vaste entro cui il PSC e/o i POT selezionano le aree edificabili.

Tali aree devono essere intese come elemento di flessibilità della pianificazione attuale e futura, e devono essere depurate di tutte le altre aree, che pur essendo interne, sono vincolate come zone non urbanizzabili per vincoli o altro, e rappresenta tutta l'area in cui il PSC determina una possibile modificazione dello stato attuale.

Fino all'adozione del PSC esecutivo e/o del POT, nei campi non selezionati di cui sopra è vietata ogni nuova edificazione, mentre sui fabbricati esistenti si opera senza aumenti di volumetria.

Avvenuta l'adozione del POT, nei campi non selezionati in via definitiva, classificati come Zona agricola periurbana, da individuare nella fase formativa dello stesso POT, si opera secondo quanto previsto per gli ambiti agricoli

Determinazione delle aree edificabili

In fase di formazione del PSC esecutivo e/o del POT Comunale il *Territorio Edificabile* verrà individuato, nei limiti degli Ambiti urbanizzabili di selezione, attraverso una serie di verifiche tecniche sulla sostenibilità dei processi di urbanizzazione necessari, oltre che, ove opportuno, attraverso procedure selettive e/o procedure negoziali trasparenti, con le proprietà dei suoli interessati. A tal fine l'Amministrazione si riserva altresì l'applicazione di appropriate e mirate pratiche di perequazione urbanistica.

Anche per il Territorio edificabile il POT opererà attraverso la combinazione di usi residenziali, produttivi e di servizio, opportunamente integrati. Per le porzioni dell'Ambito in oggetto, non selezionate come Territorio edificabile dal PSC e/o dal POT, valgono le normative per le zone agricole. In tali aree l'edificabilità è subordinata ad una Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PAU).

Perequazione (50% cessione gratuita)

La manovra perequativa ipotizzata prevede la cessione gratuita al Comune di non meno del 50% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo remunerativo del restante 50% da parte delle proprietà interessate. Nell'ambito dei suoli di propria competenza, il Comune promuove la realizzazione di analoghi usi e precisamente per servizi urbani, per localizzazioni produttive e commerciali e di quote di edilizia residenziale rispondenti alla domanda sociale, garantendo altresì una capacità edificatoria adeguata ad ospitare diritti edificatori privati, trasferiti dai Parchi urbani e da altri servizi sociali ad attuazione perequativa. Il Comune si riserva altresì l'utilizzo di tali proprie risorse patrimoniali per un sostegno più generale di azioni ricomprese nella pianificazione strutturale.

Destinazioni d'uso ambiti a prevalenza residenziale TDU_C

Il PS stabilisce di non creare nessuna area residenziale monofunzionale e le definisce come segue:

Gli ambiti di nuovo impianto si intendono a prevalenza residenziale se contengono le seguenti percentuali riferite all'art. 57 della L.r. 19/02:

-residenziale Min. 60% - Max 80%: turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;

-per le restanti parti possono essere previste aree ad uso:

- o produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione.
- o servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;

Destinazioni d'uso ambiti a prevalenza produttiva TDU_D1

Il PSC stabilisce di non creare nessuna area di piccola produttività monofunzionale e le definisce come segue: Gli ambiti di nuovo impianto si intendono a prevalenza produttiva se contengono le seguenti percentuali riferite all'art. 57 della L.r. 19/02:

-produttiva Min. 60% - Max 80%: commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione, servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale.

-per le restanti parti possono essere previste aree ad uso: residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;

Destinazioni d'uso ambiti produttiva TDU_D2

Il PSC stabilisce di creare alcune aree monofunzionali destinate alla produttività, ove le residenze non sono compatibili se non per quelle di servizi (custode, ect).

Art 45 -Ambiti di Ristrutturazione urbanistica e/o rottamazione (RUR)

Questo PSC non individua ambiti di ristrutturazione urbanistica, ma lascia ad un eventuale POT la scelta applicativa. Tali comparti comprendono gli ambiti urbanistici a forte degrado urbano che necessitano di un progetto specifico di intervento e pertanto le presenti norme sono di indirizzo alla formazione di un eventuale POT o di un PAU che provvede a rendere disponibile una disciplina particolareggiata di intervento attraverso una specifica strumentazione attuativa. In tali ambiti verranno applicate le norme di cui alla *Legge r . 21/10 Art. 8c e Legge r. 19/02 - Art. 37 bis c.*

Al fine di facilitare la realizzazione di tali PAU il presente PSC definisce di poter applicare in tali ambiti programmi di recupero che prevedono il rifacimento delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o, qualora concordato con entrambe le parti interessate (Comune e proprietario), in aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.

Inoltre questo PSC definisce di poter applicare le misure premiali (+ 30% mc) per come definite dal presente REU.

Art 46 - Ambiti nuovi per Servizi e Standard – F2 (0,2 mq/mq.; 50% cessione per servizi)

Le Aree urbane strategiche di riqualificazione, ad attuazione perequativa, individuate in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSC, svolgono nel processo di piano una pluralità di ruoli, garantendo una crescita urbana qualificata, nella prima periferia, ed assicurando un supporto essenziale alla manovra perequativa di sostegno della pianificazione strutturale.

La manovra perequativa ipotizzata prevede, di norma, la cessione gratuita al Comune di non meno del 50% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo remunerativo del restante 50% da parte delle proprietà interessate, che opereranno con la normativa seguente:

- come ambiti urbanizzati se collocati all'interno del perimetro dell'ambito urbanizzato;
- come ambiti di nuovo impianto a prevalenza residenziale se collocali all'esterno del perimetro precedente;

Nell'ambito dei suoli di propria competenza, il Comune promuove la realizzazione di servizi urbani e di quote di edilizia residenziale rispondenti alla domanda sociale, garantendo altresì una capacità edificatoria adeguata ad ospitare diritti edificatori privati, trasferiti dai Parchi urbani e da altri servizi sociali ad attuazione perequativa. Il Comune si riserva altresì l'utilizzo di tali proprie risorse patrimoniali per un sostegno più generale di azioni ricomprese nella pianificazione strutturale.

Al fine di rendere operanti gli indirizzi di cui al precedente comma, il Comune si riserva di promuovere forme di negoziato trasparente con le proprietà interessate. Una volta acquisiti specifici accordi, con le stesse proprietà, nelle forme di cui all'Art. 15 della LR 19/2002, tali ambiti sono classificati come territorio urbanizzabile e ricompresi organicamente nel PSC.

In linea di indirizzo, in tali ambiti il PSC opera con indice di utilizzazione territoriale dell'ordine di 0,2 mq/mq sull'intera superficie territoriale interessata. L'attuazione del PSC nei suddetti ambiti si determina direttamente con il PSC e/o con il POT, ovvero attraverso specifici Piani Attuativi Unitari, di cui all'Art. 24 della LR 19/2002.

Art 47 - Ambiti per servizi straordinari – F3 Parchi, F4 Prot. Civile, F5 Discariche, F6 Carburanti

Le Aree urbane per servizi straordinari sono ad attuazione perequativa, individuate in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSC, svolgono nel processo di piano una pluralità di ruoli, garantendo una crescita urbana qualificata, ed assicurando un supporto essenziale per dei servizi alla collettività.

La manovra perequativa ipotizzata prevede, di norma, la cessione gratuita al Comune del 100% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo della volumetria disponibile da far atterrare in altro ambito del PSC indicata nei singoli titoli.

A) Parchi Urbani e suburbani ad attuazione perequativa – F3 Parco - (perequaz. 0,10 mq/mq)

I Parchi urbani previsti dal PSC sono ad attuazione perequativa e costituiscono ambiti sottoposti ad azioni strategiche di qualificazione del sistema urbano.

Le particolari modalità attuative, basate su pratiche di perequazione urbanistica indotte dal riconoscimento di diritti edificatori trasferibili, a fronte della cessione gratuita al Comune dei medesimi suoli di proprietà, intendono assicurare un ampio e diffuso coinvolgimento nel processo di piano delle proprietà fondiarie interessate, sulla base di criteri di ragionata remuneratività.

Negli ambiti in oggetto, individuati nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSC, le procedure perequative, qui delineate nei loro elementi essenziali, prevedono l'attribuzione alle proprietà fondiarie interessate di una capacità edificatoria per usi prevalentemente residenziali, con un indice di utilizzazione fissato, in via indicativa, entro una soglia non superiore a 0,10 mq/mq, da articolare opportunamente in rapporto alle effettive condizioni ambientali,

fondiarie ed immobiliari.

Tali capacità edificatorie, riconosciute alle proprietà attraverso particolari procedure concorsuali di evidenza pubblica, potranno essere trasferite nei suoli resi disponibili nelle aree urbane edificabili individuate entro gli ambiti urbanizzabili di selezione e/o entro gli ambiti urbanizzati.

Il Comune attiva tali procedure, tra pianificazione strutturale e pianificazione operativa, definendo nel POT i criteri e l'impianto essenziale della manovra perequativa, sviluppando quest'ultima nella fase compresa tra la formazione dei due strumenti. In sede di POT il Comune garantisce le procedure e la strumentazione necessarie tanto a rendere operabili nei nuovi ambiti le capacità edificatorie riconosciute alle proprietà originarie, quanto ad acquisire gratuitamente le aree riservate a parco urbano.

La procedura concorsuale della selezione delle proprietà fondiarie coinvolte nella manovra perequativa individua i parametri necessari ad assicurare l'efficacia della manovra stessa, individuando le proposte più rispondenti, sulla base dei criteri di impianto introdotti in sede di POT.

B) Programmi Protezione Civile – F4 P_Civile (perequazione 0,2 mq/mq)

All'interno degli ambiti urbanizzabili di selezione, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, sono individuati dal presente PSC e/o dal POT zone specifiche riservate ai programmi della Protezione Civile.

Tali aree si dovranno suddividere nelle seguenti sottoaree:

-***1) aree di attesa (o di quartiere),*** sono le aree di primo ritrovo della popolazione e per il ricongiungimento delle famiglie (strade, piazze, slarghi, parcheggi pubblici,

-**2) aree di ricovero della popolazione**; sono le aree per i containers, roulottes e/o tende in grado di assicurare un ricovero alla popolazione colpita (dimensionamento medio: mq 6.000 min. per 500 persone)

-**3) aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse**; dalle dimensioni di almeno due campi di mq. 6.000 ciascuno sono le sedi dei Centri Operativi intercomunali da utilizzare solo per qualche mese.

-**4) aree per la ricostruzione,** sono le aree che devono essere libere anche dopo l'evento calamitoso al fine di poter destinare la veloce localizzazione dell'eventuale ricostruzione

Tali aree fino al loro effettivo utilizzo sono adibite all'uso agricolo e pertanto non apportano nessun vincolo.

Nel caso Il PSC esecutivo e/o il POT ridefinisca tali aree ad altro uso, nel medesimo atto si dovranno ricollocare le funzioni riservate ai programmi della Protezione Civile con analoga estensione in luogo senza la presenza di vincoli.

Nel caso di richiesta di utilizzo dei suoli da parte della protezione Civile in forma stabile la cessione gratuita verrà perequata con un indice di edificabilità di 0,2 mq/mq;

C) Discariche, isole ecologiche, depuratori – F5 (perequazione 0,1 mq/mq)

All'interno degli ambiti non urbanizzabili, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, sono individuate alcune aree strategiche per i servizi ecologici.

Nel caso Il PSC esecutivo e/o il POT ridefinisca tali aree ad altro uso, nel medesimo atto si dovranno ricollocare le funzioni riservate ai servizi con analoga estensione in luogo senza la presenza di vincoli.

Nel caso di richiesta di utilizzo dei suoli da parte della protezione Civile in forma stabile la cessione gratuita verrà perequata con un indice di edificabilità di 0,2 mq/mq;

D) Ambiti per stazioni carburanti – F6 Carburanti

All'interno degli ambiti urbanizzabili di selezione, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, sono individuate dal PSC e/o dal POT aree o fasce lungo le strade per la localizzazione di stazioni per carburanti.

Art 48 -Funzioni di eccellenza urbana

Le Funzioni di eccellenza, i cui ambiti sono individuati in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSC, tendono ad assicurare al territorio comunale un profilo urbano di rango adeguato.

In fase di formazione del PSC esecutivo e/o del POT, il Comune attiva un negoziato trasparente, con il fine di acquisire accordi attuativi efficaci con le proprietà interessate, fissando in quella sede obiettivi programmatici, usi e parametri appropriati di utilizzo dei suoli interessati, infrastrutture e urbanizzazioni necessarie, con i relativi impegni attuativi, definendo altresì in via definitiva gli ambiti di intervento. Tali accordi attuativi, formati ai sensi dell'Art. 15 della LR 19/2002, una volta raggiunti e recepiti organicamente nel POT, comportano la classificazione degli ambiti interessati nel territorio urbanizzabile.

In tali ambiti il Comune si riserva altresì di attivare pratiche di perequazione urbanistica per il sostegno della pianificazione urbana.

Parco ambientale e archeologico

Nell'ambito riservato al Parco archeologico e ambientale sono previsti, in linea di indirizzo, usi sociosanitari, piccola ricettività, ricreativi, sportivi e di commercio tematico.

Art 49 -Dimensionamento del PSC e dei POT

Il dimensionamento del presente PSC è quello riferito alla Relazione dell'Assetto Urbanistico Territoriale. I relativi POT Comunali operano per la determinazione e la posizione delle singole aree o zone all'interno del limite dello sviluppo e scegliendo le aree di nuova edificazione entro gli ambiti urbanizzabili di selezione e nel rispetto del dimensionamento massimo stabilito dal presente PSC.

Progettisti: Staropoli Ugo, Maida Antonio –
Agronomo: Conti Orazio - Geologo: Scalamandrè Giuseppe – Collaboratori: Barbalace Ettore, Mirabello Francesco

AMBITO TERRITORIO NON URBANIZZABILE (AGR. FORESTALE-(TAF)

Art 50 -Zone agricole

Nelle Zone agricole, individuate nel PSC, in conformità a quanto previsto nella LR 19/2002, il PSC, tenuto conto delle unità di paesaggio, individua gli specifici caratteri e le peculiarità territoriali ed ambientali del territorio agricolo, operando per la tutela e la valorizzazione del sistema aziendale e delle attività produttive ad esso integrate.

Il PSC non prevede l'insediamento di nuove attività zootecniche di carattere industriale, intese come attività non integrate ed autonome rispetto alle aziende agricole presenti ed attive nel territorio comunale. La normativa del medesimo PSC individua le modalità con cui operare sulle attività zootecniche di carattere industriale esistenti, per garantirne la continuità e la competitività, nei limiti di una rigorosa tutela dell'ambiente interessato.

In alcuni ambiti delle Zone agricole, caratterizzati per un'urbanizzazione diffusa, il POT potrà prevedere specifici ambiti di territorio urbanizzabile a destinazione residenziale e produttiva, ad attuazione diretta attraverso interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, ovvero attraverso Programmi di recupero degli insediamenti abusivi, di cui all'Art. 36 della LR 19/2002, o comunque attraverso adeguata strumentazione attuativa ai sensi di legge.

Nelle medesime Zone agricole potranno venire individuati gli ambiti specifici da riservare ai programmi della Protezione Civile.

Caratteristiche tipologiche interventi edilizi

In via prioritaria si deve procedere al recupero degli edifici esistenti. L'edificazione di nuovi edifici, in queste zone, è consentita solo se non vi sono altre alternative.

Le caratteristiche tipologiche possibili dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo sono individuate in:

- villino e casa rurale;Le caratteristiche tipologiche vietate sono:
  - casa a schiera, palazzina; edifici a linea e torri;

Attività vietate in zona agricola

Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata: a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti; b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (ovvero lottizzazione di fatto); c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.

Criteri per l'edificabilità Interventi edilizi ammessi

Nel territorio agro-forestale sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e forestale connessa alla capacità produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata, siano essi destinati ad abitazione che a strutture agricolo-produttive, così come definite al successivo art.4.

I fabbricati di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo D.

Per fabbricati di tipo agro-industriale si intendono strutture e manufatti non collegati con nesso funzionale alla capacità produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata *(allevamenti senza terreno, strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli o di servizio all'agricoltura).*

Requisiti per gli interventi edilizi

Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSC), esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda con i seguenti requisiti minimi:

iscrizione alla Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato;

mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'Unità Minima Aziendale.

Deroghe ai requisiti degli interventi edilizi

Qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali;

per la realizzazione di piscine da parte di aziende agrituristiche se finalizzate a garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo.

Vincolo di inedificabilità

Nello spazio rurale il titolo abilitativo è subordinato alla costituzione, prima del rilascio dello stesso, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della superficie utile complessiva prevista dall'intervento. Tale vincolo riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione degli indici di edificazione considerando tutti gli edifici dell'impresa agricola.

A cura dell'Amministrazione Comunale sarà istituito un Registro delle superfici asservite relative ai permessi di costruire rilasciate nelle aree dello Spazio Rurale con evidenziazione dei dati del richiedente, dei dati catastali della superficie asservita, del manufatto realizzato o ristrutturato o recuperato con la relativa destinazione d'uso e da

una opportuna planimetria catastale a scala 1:2000 della superficie vincolata, che dovranno essere forniti dal titolare dei permessi di costruire.

Interventi di nuova edificazioneAbitazioni rurali

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si definiscono abitazioni rurali quelle collegate con nesso funzionale alla capacità produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo.

Le abitazioni rurali sono ammesse qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite max di 160 mq di superficie utile tutti concentrati in un unico edificio di abitazione, ampliabili di 20 mq per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, e comunque fino ad un limite massimo di 250 mq con la possibilità di costruire due alloggi.

L'altezza massima è di ml 7,50 con la possibilità di costruire due piani fuori terra. Al piano terra degli edifici sono ammesse, nel rispetto della legislazione in materia di igiene e salubrità, le destinazioni produttive strettamente connesse all'attività agricola.

Abitazioni extra-rurali dell'imprenditore agricolo

Le abitazioni extra-rurali sono ammesse qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 130 mq tutti concentrati in un unico edificio di abitazione. L'altezza massima è di ml 7,50 con la possibilità di costruire due piani fuori terra. Al piano terra degli edifici sono ammesse, nel rispetto della legislazione in materia di igiene e salubrità, le destinazioni produttive strettamente connesse all'attività agricola.

Strutture agricolo-produttive aziendali

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si definiscono strutture agricolo-produttive quelle collegate con nesso funzionale alla capacità produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo. Comprendono:

fabbricati di servizio: ricovero di macchine ed attrezzature agricole, deposito e/o conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);

strutture e manufatti per l'allevamento aziendale *(almeno il 25% delle unità foraggere consumate annualmente dal bestiame viene prodotto in azienda e il carico di bestiame annuo complessivo non deve superare i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie agricola)*;

manufatti ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione, la commercializzazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento aziendale.

Le strutture agricolo-produttive sono ammesse con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali. In ogni caso l'indice di edificabilità non può superare 1000 mq/Ha di superficie coperta per come previsto dalla L.R. L'altezza max è di ml 7,50.

. **Serre aziendali** Realizzazione di serre delle seguenti tipologie e conseguente disciplina.

Serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile. Sono le serre realizzate con strutture leggere a carattere precario, di materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente, destinate alla coltivazione temporanea o stagionale. Il rivestimento o la tamponatura possono essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti. L'altezza massima al colmo non può superare 3,50 m.

La realizzazione di tali serre è consentita esclusivamente all'impresa agricola mediante denuncia di inizio attività anche senza l'approvazione del PSC;

Serre che comportano trasformazione permanente del suolo e costituiscono superficie utile. Sono le serre diverse da quelle definite al punto a) sia per caratteristiche che per periodo d'uso. Tali serre sono ammesse nei limiti del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e sono soggette alla disciplina per le nuove costruzioni di strutture agricolo-produttive.

Interventi su edifici esistenti

Per le abitazioni e per le strutture agricolo-produttive esistenti, sono sempre consentiti gli interventi di cui alla lettera a), b) e c) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.

Per le abitazioni rurali esistenti è consentito l'ampliamento fino ad un limite di 150 mq tutti concentrati in un unico edificio di abitazione, ampliabili di 20 mq per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, e comunque fino ad un limite massimo di 250 mq con la possibilità di costruire due alloggi.

Per le abitazioni extra-rurali unifamiliari è consentito l'ampliamento in misura non superiore al 20% e comunque fino da un massimo di 130 mq.

Per gli usi agrituristici, si rimanda alla legge regionale e nazionale vigente.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole è disciplinata dallo strumento urbanistico.

Limiti e distanze

I nuovi interventi edilizi a scopo residenziale ammessi dal Piano dovranno rispettare i seguenti parametri:

Distanza minima dalle strade (Ds): quella prevista dalla legge;
Distanza minima dai confini di proprietà (Dc): m 10;
Distanza minima dai fabbricati prospicienti (Df): m 10.

Ampliamenti e ristrutturazioni, ammessi dal piano, dovranno rispettare i seguenti parametri: Distanza minima dai confini di proprietà (Dc): m 5; Distanza minima dai fabbricati prospicienti (Df): m 10.

Per i nuovi interventi edilizi a carattere non abitativo, esclusi gli allevamenti, è prescritta una distanza minima di m 10 dai confini di proprietà e m 10 da altri fabbricati.

Per gli allevamenti, è prescritta una distanza minima di m 60 dai confini di proprietà e m 60 da altri fabbricati.

Art 51 -Unità aziendale minima e ingombro massimo (280 mq)

Il P.S.C. rinvia ad uno studio specifico l'individuazione dell'Unità Aziendale Minima che definisca altresì le caratteristiche fisiche, economiche e le potenzialità produttive del territorio tenendo conto che occorrono almeno 2100 ore di lavoro e un reddito che sia comparabile a quello percepito nelle altre attività produttive, tenendo conto dei parametri indicati dalla "relazione agro-pedologica" allegata al Quadro Conoscitivo del presente PSC.

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima attraverso una relazione che ne giustifichi la funzionalità e comunque il lotto minimo non può essere inferiore a 1,0 ettaro.

Ingombro Massimo

L'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili residenziali, visti i limiti precedentemente fissati, è fissato comunque in totale in 280 mq di superficie coperta. Per gli edifici interamente non residenziali il cui ingombro, per esigenze produttive, non può essere contenuto nei limiti precedenti occorre una relazione asseverata e giurata da un tecnico specializzato, agronomo, che giustifichi ingombri superiori.

Art 52 -Aree agricole e sottozone

Tutti gli interventi nella aree agricole non devono alterare le peculiarità della sottozona di riferimento per come espressi di seguito: **Sottozona E1**: aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche. vocazionali e specializzate.

- *Sono le aree in cui vengono attuate colture tipiche e specializzate quali vigneti D.O.C., colture orticole e floreali che si caratterizzano per la tipicità (colture protette, coltivazioni fuori terra, vivai ecc), produzioni frutticole/floricole tipiche (clementine, bergamotto, cedro, gelsomino, ecc. ed in genere colture limitate ad ambiti territoriali e microclimatici di modesta dimensione), aree vocazionali per colture specializzate (esempio: cipolla di Tropea, pomodoro di Belmonte, patate della Sila, ecc.) ivi comprese le formazioni di specie forestali che danno luogo a produzioni tipiche (pioppeti, pinete, castagneti, ecc.).*

Sottozona E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

- *Comprendono le aree con colture tipiche e specializzate, in territori agronomicamente di buona qualità, ad ampia base territoriale, con aziende aventi una solida organizzazione economica e produttiva.*

Sottozona E3: Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

- *In tali aree poste in genere a ridosso delle cinte perturbane sono presenti aggregati abitativi e tipologie rurali di vecchio impianto e di interesse storico ed ambientale.*

Sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire.

- Sono: aree su cui insiste una copertura forestale superiore al 10% e che hanno una superficie minima superiore a 0,5 ha; aree che rientrano in specifici piani di rimboschimento; aree già boscate e percorse dal fuoco (siano esse comprese o no nel catasto delle zone percorse da fuoco).

Sottozona E5: Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.

- Sono aree marginali a scarsa produttività fondiaria e di scarso valore agricolo, ma di alto valore paesaggistico e di interesse ambientale ai fini della difesa del suolo, spesso a forte pendenza ed a rischio di erodibilità e di forte instabilità idrogeologica.

In queste aree potrebbero attuarsi attività agro-ambientali (colture biologiche), colture cd allevamenti alternativi a carattere molto estensivo, quali allevamenti avifaunistici, apicoltura ecc., ed iniziative di recupero in termini forestali.

In queste sottozone vanno incluse tutte le aree in cui siano già operanti vincoli diversi (idrogeologici. paesaggistici di rispetto fluviale e P.A.I., di rispetto stradale, zone Parco ecc. già perimetrate e con specifiche limitazioni di destinazione d'uso.

Art 53 -Orti peri-urbani

Il PSC e/o POT individua le aree destinate a orti peri-urbani che prevedano lo svolgimento di attività agricole di privati per la conduzione di orti singoli,

Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi (baracche) a servizio di più unità ortive (per il rimessaggio degli attrezzi, per il ricovero delle sementi, ecc.) di dimensioni non superiori a 10 mq, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno, realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino grandi modifiche dello stato dei luoghi.

L'installazione delle baracche può avvenire con singola comunicazione al Dirigente competente, nella quale si specificano:

- le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto;
- Il periodo di mantenimento del manufatto, comunque non superiore a 10 anni, rinnovabile;
- l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse. Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:

- Superfici coltivabili -Elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi) -Elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate…) -Impianti di irrigazione. -Percorsi di distribuzione interna, -Aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.

Art 54 -Vincoli sulle destinazioni d'uso dei suoli agricoli

Per la tutela del patrimonio naturalistico-ambientale e agro-forestale in particolare, sulla base delle caratteristiche vocazionali dei suoli e socio-economiche delle aziende agricole, il PSC e/o il POT possono classificare il territorio agricolo in base alle seguenti categorie:

(T0) Aziende non soggette ad alcuna forma di tutela: rientrano tutte quelle aziende di modesta o nessuna valenza economica e sociale e tutti quegli accorpamenti. che non presentano alcuna valida destinazione: possono essere interessati da programmi di riordino o ceduti per primi agli usi extragricoli .

(T1) Aziende soggette a parziale tutela: rientrano le aziende dedite in prevalenza a colture erbacee di pieno campo con modesti livelli organizzativi, bassi costi produttivi e basso indice di occupazione. Favorire il riordino fondiario, agevolare gli interventi di miglioramento agrario e vincolare gli interventi edilizi ad un Piano organico di miglioramento aziendale.

(T2) Aziende soggette a tutela: aziende con buona organizzazione e produttività fondiaria di interesse economico e sociale per il territorio. Vanno tutelate contro l'espansione degli insediamenti extragricoli e gli interventi edificatori devono essere limitati ai fabbisogni produttivi scaturenti da un Piano organico di miglioramento aziendale.

(T3) Aziende soggette ad elevata tutela: aziende a notevole rilevanza produttiva ed occupazionale e ad alto impegno imprenditoriale. Tali aziende, in generale, non devono essere interessate da sottrazioni di suolo per usi extragricoli se non per esigenze inderogabili e quando non sia possibile recuperare le aree strettamente necessarie nelle aziende appartenenti a classi di minore tutela.

Art 55 -Aree boscate

Il PSC opera per la tutela e l'ulteriore sviluppo delle aree boscate, individuate in prima approssimazione nella Carta dei vincoli e nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSC, definendone le diverse peculiarità e prevedendone l'integrazione, tanto rispetto alle attività agricole, quanto in rapporto alla continuità delle strutture territoriali che caratterizzano il paesaggio agrario lametino, dai corsi d'acqua ai parchi naturali, ai parchi urbani, fino alla definizione di veri e propri corridoi ecologici.

Art 56 -Fiumi, corsi d'acqua e aree golenali

Il PSC opera per la tutela attiva e passiva dei fiumi e dei corsi d'acqua puntando ad una loro piena integrazione nel paesaggio agrario e nel sistema urbano. Il POT potrà altresì provvedere ad una più analitica definizione e classificazione degli stessi corsi d'acqua, in conformità alla pianificazione di settore. Le aree golenali individuate nello Schema di massima sono indicative.

INDICI URBANISTICI

Art 57 -Indici generali, Perequazione, Compensazioni, Premialità

INDICI GENERALI:
Il PSC stabilisce per tutte le aree indicate un intervallo di variazione degli indici edificatori che spettano ai proprietari delle aree, all'interno del quale il PSC ora e/o il POT in un secondo momento indicherà gli indici definitivi dei singoli comparti, espressi in mq di Slp/mq di St:

- aree urbane ad alta densità (zone urbanizzate e infrastrutturate): da 0,30 a 0,70 mq/mq;
- aree urbane a medio bassa densità (zone urbanizzate di integrazione): da 0,20 a 0,40 mq/mq;
- aree urbane di nuovo impianto: indice utilizzazione privata da 0.10 a 0.40 mq/mq indice complessivo da 0,40 a 0,80 mq/mq (con atterraggi e altro)

-aree agricole e naturali: da 0,065 a 0,013 mq/mq.e max due piani fuori terra.
- aree per sistema dei servizi e/o strade e servizi a rete: cessione con perequazione e compensazione da 0,1 a 0,2 mq/mq

Tali indici si intendono complessivi e comprendenti anche gli indici atterranti della perequazione

INDICE PUBBLICO
Per ogni ambito di trasformazione del territorio l'indice spettante al Comune è fissato nella misura di 0,20 mq di Slp per ogni mq di superficie territoriale.

PREMIALITÀ GENERALI :
Nella formazione del PSC e/o dal POT, rispetto alla capacità insediativa prevista per i singoli Comparti, i diritti edificatori previsti per le singole aree saranno aumentati di una quota premiale così composta:

a) 1% per atto di perequazione fra due o più proprietari e compensazione con il Comune;
b) 1% per atto di compensazione con il Comune per eventuali scambi;
c) 5% realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
d) 10% per cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica; e) 10% per realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.

PREMIALITÀ E INCENTIVI PER LA QUALITÀ
Al fine di incentivare le buone pratiche edilizie ed urbanistiche questo PSC decide di utilizzare tutto un set di incentivi, cumulabili fino al max del 30% per edificio (non per singolo intervento). Tali incentivi sono specificati da un apposito articolato nel presente REU.

COMPENSAZIONE
Vincoli

I meccanismi della Perequazione e Compensazione si applicano anche ai casi di vincoli secondo il Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490[3] ed ai tutti i tipi di vincoli volumetrici intervenuti successivamente l'approvazione del presente PSC. In tal caso il proprietario dell'immobile con vincolo, se trasferisce gratuitamente il bene al Comune, può perequare la volumetria originaria consentita dal presente PSC su un comparto a distanza.

Alternativa all'esproprio
Tutte le volte ove l'Amministrazione ha bisogno di utilizzare ai fini pubblici un edificio e/o un terreno può ricorrere alla compensazione riconoscendo alla parte donante l'area gli indici di riferimento di cui al presente articolo.

Art 58 -Valenza Indici nel PSC e/o nel POT

Al fine di rendere esecutivo il presente PSC i seguenti articoli stabiliscono gli indici di riferimento in prima attuazione. Un successivo POT Comunale potrà proporre una nuova ridefinizione degli indici sempre nel rispetto degli indici generali di cui all'articolo precedente. La ridefinizione non potrà, comunque, portare all'alterazione del dimensionamento generale del PSC e delle relative quantità degli standard preordinati.

Art 59 -Esempio di Indici per gli Ambiti Urbanizzati - immediatamente esecutivi

La norma del presente articolo viene qui proposta come esempio di interpretazione degli indici generali sopra esposti. Spetta al PSC definitivo prima e al POT poi la definizione puntuale degli indici.

AMBITI DI CONSERVAZIONE TU_A Nelle **Zone di conservazione**, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi
dovranno rispettare i seguenti indici: Superficie Coperta max (Sc) = Come esistente Volume Max (V) = Come esistente H max -= Come esistente Distanze minime dai confini (Dc) = Come esistente Distanze minime dagli Edifici (De) = Come esistente Distanze minime tra i fabbricati (Df) = Come esistente Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto di pertinenza rimasto libero.

AMBITI URBANIZZATI TU_B1 Nelle **Zone di completamento**, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi
dovranno rispettare i seguenti indici: Superficie Coperta max (Sc) = 50% Volume Max (V) = 2.50 mc/mq e/o 0,85 mq/mq di slp H max -= ml. 10.50 Piani max n. 3
(da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).
Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5,00.
Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 o in aderenza
Distanze minime strade = ml. 5.00
Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto.
Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = 20% del volume max
Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarciapiede di ml. 5,00 e/o allineamento agli edifici esistenti sul medesimo tracciato stradale.

AMBITI URBANIZZATI di INTEGRAZIONE TU_B2 Nelle **Zone di integrazione e completamento**, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree
(Schede Progetti Unitari), gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:
Superficie Coperta max (Sc) = 50%
Volume Max (V) = 1,50 mc/mq e/o 0.50 mq/mq di slp
Volume perequazione (atterramento mc) = 0,33 mq/mq max (aggiuntivo rispetto al precedente)
Bonus per attuazione perequazione = + 1% sul tot. (Linee Guida punto 5.6.5.)
H max -= ml. 10.50 Piani max n. 3
(da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).
Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5,00.
Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00
Distanze minime strade = ml. 5.00
Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto.
Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = 20% del volume max
Aree a standard = 18 mq/ab o monetizzazione
Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarciapiede di ml. 5,00 e/o allineamento agli edifici esistenti sul medesimo tracciato stradale. In questi ambiti occorre riservare spazi per gli standard o effettuare la monetizzazione per come previsto negli articoli precedenti.

AMBITI RURALI AGGREGATI TU_B3 (servizi agroturistici)

In questi ambiti si possono realizzare interventi edilizi dopo aver dimostrato di non poter procedere al recupero di alcun edificio esistente per forza maggiore (L.r.19/02) e si dovranno rispettare i seguenti indic.
Per edifici a prevalenza residenziale:
Superficie Coperta max (Sc) = 50% lotto
Volume Max (V) = 0,026 mq/mq di slp
H max -= ml. 7,50 Piani max n. 2
Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 7.50
Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 15.00
Distanze minime strade = ml. 15.00 o codice strada
Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto.
Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = 40% del volume max

AMBITI URBANIZZATI SERVIZI E STANDARD ESISTENTI – (F1)

Nelle **Zone esistenti**, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli ulteriori interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici: Superficie Coperta max (Sc) = 40% H max -= ml. 12.00 Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5.00 Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 o in aderenza Distanze minime strade (Ds) = ml. 5.00 Superficie permeabile minima: = 25% della superficie dell'area. Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarciapiede di ml. 5,00

Art 60 -Indici per Ambiti Urbanizzabili di selezione per nuovo impianto

Gli indici qui presenti sono immediatamente esecutivi per le zone già a tali usi esistenti, ma sono solo indicativi per le zone di nuovo impianto e pertanto devono essere recepiti all'interno del PSC esecutivo e/o dei POT e quindi non producono effetti sull'uso del suolo e sulla fiscalità applicata alle aree di nuovo impianto.

Ogni POT può ridefinire gli indici qui riportati non alterando il dimensionamento generale del PSC e quindi gli standard prestabiliti.

AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENZA RESIDENZIALE – TDU_C (50% cessione)

Nelle **Zone di nuovo impianto**, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

Indice Territoriale (It) = 0.65 + 0.15 aggiuntivo per perequazione e atterramento mc + 1% sul tot. per bonus attuazione perequazione;

Superficie Coperta max (Sc) = 30%

H max -= ml. 10.50 Piani max n. 3 (da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).

Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5,00.

Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 o in aderenza

Distanze minime strade = ml. 5.00

Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto.

Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarciapiede di ml. 5,00

AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENZA PRODUTTIVO – TDU_D1 (50% cessione)

Nelle **Zone di nuovo impianto**, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

Indice Territoriale (It) = 0.65 + 0.15 aggiuntivo per perequazione e atterramento mc + 1% sul tot. per bonus attuazione perequazione

Superficie Coperta max (Sc) = 30%

H max -= ml. 10.50 Piani max n. 3 (da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).

Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5,00.

Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 o in aderenza

Distanze minime strade = ml. 5.00

Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto.

Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarciapiede di ml. 5,00

AMBITI PRODUTTIVI – TDU_D2 (50% cessione) Nelle **Zone esistenti e di nuovo impianto**, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

Superficie Coperta max (Sc) = 40%

H max -= ml. 12.00[4]

Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 10.00

Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 o in aderenza

Distanze minime strade = ml. 10.00

Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto (ambito non pavimentato).
Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarciapiede di ml. 5,00:

AMBITI STRATEGICI DI RIQUALIFICAZIONE SERVIZI E STANDARD – (F2) (50% cessione) Nelle **Zone di nuovo impianto**, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:
Superficie Coperta max (Sc) = 40%
H max -= ml. 12.00
Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5.00
Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 o in aderenzaDistanze minime strade (Ds) = ml. 5.00Superficie permeabile minima: = 25% della superficie dell'area.
Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarciapiede di ml. 5,00

AMBITI PER SERVIZI STRAORDINARI – F3 (cessione totale)
Negli ambiti specifici si applicano le seguenti modalità di intervento: F1ptu n05 Parco suburbano Come ambito F2 F1 protc1 Protez. Civile come zona agricola senza edificazione

Art 61 -Indici per Ambiti non Urbanizzabili immediatamente esecutivi

AMBITI AGRICOLI DI CONSERVAZIONE (Zone E - tutte)
In questi ambiti si possono realizzare interventi edilizi dopo aver dimostrato di non poter procedere al recupero di alcun edificio esistente per forza maggiore (L.r.19/02) e si dovranno rispettare i seguenti indici:
Edifici residenziali ingombro max edificio = 280 mq. Volume Max (V) = 0.0065 mq/mq (0.013 solo con premio urbanistico qualità) H max -= ml. 7,50 Piani max n. 2 Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 10,00 Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10,00 Distanze minime strade = ml. 15.00 o codice strada
Edifici per attrezzature agricole: ingombro max edificio = 280 mq. (salvo specifiche tecniche specialistiche) Volume Max (V) = 0.0.5 mq/mq. (0.10 solo con premio urbanistico qualità) H max -= ml. 7,50 Piani max n. 2 Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 10,00 Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 Distanze minime strade = ml. 15.00 o codice strada

Nel caso di fabbricati destinati al ricovero del bestiame questi devono essere distanti almeno 60 metri da altri fabbricati per uso residenziali. Nel caso in cui l'azienda allevi suini o avicunicoli tale distanza deve essere almeno 80 metri;

Per l'agevolazione dell'Agriturismo e del Turismo rurale si applica l'aggiunta del +20% agli indici precedentemente indicati di cui alla legge reg. 19/02 art. 52 comma 4.

AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE (S1)
Nelle Zone di conservazione, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici: Superficie Coperta max (Sc) = Come esistente Volume Max (V) = Come esistente H max -= Come esistente Distanze minime dai confini (Dc) = Come esistente Distanze minime dagli Edifici (De) = Come esistente Distanze minime tra i fabbricati (Df) = Come esistente

AMBITI DI TUTELA VINCOLI STORICO ARCHEOLOGICI (S2)
Nelle Zone di conservazione, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici: Superficie Coperta max (Sc) = Come esistente Volume Max (V) = Come esistente H max -= Come esistente Distanze minime dai confini (Dc) = Come esistente Distanze minime dagli Edifici (De) = Come esistente Distanze minime tra i fabbricati (Df) = Come esistente

AMBITI DI TUTELA VINCOLI STORICO IDROGEOLOGICI (S3)
Nelle Zone di conservazione, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici: Superficie Coperta max (Sc) = Come esistente Volume Max (V) = Come esistente H max -= Come esistente Distanze minime dai confini (Dc) = Come esistente Distanze minime dagli Edifici (De) = Come esistente Distanze minime tra i fabbricati (Df) = Come esistente

Art 62 -Miglioramenti tecnologici (art. 49 lettera 1 della L.R. n. 19/02)

Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura.

[4] *Per esigenze particolari* la Giunta Comunale può autorizzare altezze superiori a fronte di motivate esigenze funzionali dell'impianto.

- i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni o ristrutturazioni e fino ad un massimo di ulteriori centimetri dieci;
- il maggiore spessore dei solai orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i quindici centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica:
- le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini dei calcolo delle altezze massime, delle distanze da confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando gli allineamenti esistenti, le disposizioni minime dettate dalla legislazione statale e le normative antisismiche.
- Dette norme sono applicabili solo se accompagnate da una relazione di Calcolo Termico firmata da tecnico abilitato e Deposito del progetto strutturale che giustifichi tali applicazioni.

Miglioramentì tecnologici - recupero sottotettí (art. 49 lettera 2 della L.R. n. 19102) E' consentito il recupero ai fini abitativi (superfici residenziali e non residenziali) dei piani sottotetti (locali sovrastanti l'ultimo piano di edifici con copertura a tetto), esistenti alla data di entrata in vigore della L. R. n. 19/02, purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dal vigente regolamento, nonché le seguenti: -i requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazioni di cui alla legge n. 1086 dei 05.11.71 -altezza media ponderale dì almeno metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa -rapporti pari ad 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e la superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiora metri 1,50;

- gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastanti sottotetto o tra locali contigui, finalizzate alla migliore funzione di tali locali, sono da considerarsi opere interne soggette a DIA;
- la realizzazione di apertura, botole, scale ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a DIA;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70, nonché con la conservazione dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiano, decorazioni, portali etcc)
- è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aereazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di terrazzi come di seguito specificati (ad esclusione degli interventi classificati T1 e S2), se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.

Ai fini di aerare ed illuminare i sottotetti recuperati è consentito realizzare nelle falde del tetto, sempre senza modifica delle forme e delle pendenze, finestre a vasistas, terrazzini incassati, di lunghezza non superiore ad un terzo della lunghezza della gronda del tetto oggetto dell'intervento;

Per le opere innovative che riguardano parti comuni dell'edificio è necessario acquisire preventivamente il consenso di tutti i proprietari.

- Gli interventi di cui al presente comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti per le opere di urbanizzazione.

-Il recupero ai fini abitativi è ammesso nel centro storico e nelle zone totalmente costruite del vigente Strumento urbanistico (zone A e B).

-nei sottotetti, i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% dei volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

--gli interventi di che trattasi sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31 della L.n. 457/78 e i relativi progetti dovranno essere redatti secondo quanto contenuto nell'art. 12.

CONSERVAZIONE IDENTITÀ TERRITORIALI

SISTEMA RISORSE NATURALI E ANTROPICHE – TT

Art 63 -Il Paesaggio

Il presente PSC ha analizzato i vari aspetti del paesaggio presente nel territorio e ritiene di dover effettuare una tutela dei seguenti elementi:

-Aree forestali:

Sono le parti di territorio realmente caratterizzate dalla presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea o di origine artificiale in grado di esercitare un'influenza sul clima, sul regime idrico, sulla flora e sulla fauna.

-Beni di interesse paesaggistico:

Sono quelli soggetti a specifici provvedimenti di tutela, compreso quelli di cui al D.Lgs 42/2004 tutelati al momento della formazione del PSC. La ricognizione precisa di questi beni, che non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti, va effettuata alle scale di pianificazione di maggior dettaglio e in ogni caso prima della emanazione di atti esecutivi.

-Alberi monumentali:

Il PSC effettua una prima ricognizione degli alberi monumentali da tutelare. Il RUE Comunale provvede ad integrare la ricognizione dettando indirizzi di tutela.

-Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua:

Sono le aree caratterizzate da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici connesse alla evoluzione del corso d'acqua.

-Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale:

Sono le aree caratterizzate da rilevanti componenti paesistiche, vegetazionali, geologiche, connotati visivi e diversità biologica. -**Calanchi:** Sono elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesistico-ambientali della collina. La loro tutela considera sia i problemi di assetto idrogeologico che il valore del paesaggio.

-Dossi e paleo dossi:

Sono morfostrutture che per rilevanza storico/testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione territoriale da conservare. Le condizioni di tutela, da approfondirsi nel RUE

-Viabilità panoramica:

Sono le strade lungo le quali è possibile godere di vedute panoramiche verso gli abitati, verso le valli dei corsi d'acqua e verso il sistema vallivo della collina.

-Crinali e spartiacque minori:

Sono elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesistico-ambientali. Finalità della tutela è la salvaguardia del profilo, dei coni visuali nonché dei punti di vista. Il profilo dei crinali deve essere conservato integro e libero da edifici che possano modificarne la percezione visiva dai principali centri abitati e dalle principali infrastrutture viarie

-Aree studio:

Il POT potrà analizzare le caratteristiche delle predette aree e dettare per esse disposizioni;

-**Coni visivi urbani:**

Sono elementi individuati dal presente PSC e che individuano le caratteristiche strutturali del panorama urbano, IL POT Comunale detta norme per la conservazione di tali visali.

Singolarità geologiche:

Sono da intendersi quali testimoni del patrimonio geologico quell'insieme dei luoghi ove sono conservate importanti testimonianze della storia e dell'evoluzione geologica, geomorfologica e pedologica del territorio. Il RUE Comunale disciplina le modalità di tutela e valorizzazione in coerenza con le schede sulle singole aree contenute nel Quadro Conoscitivo.

Interventi settore energetico

Al fine di garantire l'integrità del Paesaggio ogni intervento di produzione di energia, realizzato in aree

agricole, dovrà sottendere alle seguenti indicazioni:

-Fotovoltaico: copertura del territorio non superiore al 40% dei territori interessati;

-Eolico: copertura del territorio del suo raggio di influenza (500 ml) non superiore del 40% dei territori interessati; tutto il territorio interessato deve far parte di un unico progetto ed il relativo asservimento dovrà essere certificato da atti pubblici registrati e trascritti nel'apposito registro comunale degli atti urbanistici.

Interventi in aree agricole - tutela del paesaggio Relazione di compatibilità ambientale

Ogni intervento edificatorio e di pratica agricola nel territorio rurale dovrà prevedere il rispetto dell'orografia, della natura dei suoli e della vegetazione autoctona esistente. Pertanto, ogni progetto dovrà contenere una relazione di compatibilità ambientale dell'intervento proposto.

Ai fini di rendere compatibili gli interventi si assumono i seguenti criteri generali di valutazione per la verifica del progetto.

Disciplina degli elementi connotativi dello spazio rurale.

Costituiscono elementi particolari del paesaggio i borghi rurali, la viabilità storica, i muretti a secco o comunque tipici, le siepi, le alberature in filare, gli alberi isolati, i boschetti, , e qualsiasi altra entità, biotica, abiotica o mista che corrisponda all'interazione storico-tradizionale fra cultura e natura.

In tutto il territorio comunale, su tali beni, è vietato qualsiasi intervento se non finalizzato alla loro conservazione e ripristino. Al fine di valorizzare tali elementi si dovrà provvedere al loro censimento ed alla promozione.

Disciplina degli oliveti gradonati.

Nelle aree olivetate gradonate e/o ciglionate sono consentiti interventi di conservazione della morfologia e delle sistemazioni idraulico-agrarie che non ne alterino l'assetto paesaggistico. Gli interventi edificatori dovranno rispettare gli oliveti esistenti e comunque dovranno essere collocati nelle aree non erborate.

Disciplina della conservazione della morfologia dei suoli, dei corsi di acqua superficiali e delle sistemazioni idraulico-agrarie.

Ai sensi della D.G.R. del 27.12.2005, n. 1196, sono vietati movimenti di terra (livellamenti) in grado di determinare un danno alla fisionomia del paesaggio ed alla risorsa suolo, alla sua funzionalità e tipicità. Se resi necessari dall'uso agricolo dei suoli o finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

I movimenti terra dovranno essere realizzati a regola d'arte, senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, avendo cura di limitarli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei suoli sia in fase di lavorazione che in fase di gestione dell'opera; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innesco di fenomeni erosivi e/o di smottamento e comunque nel rispetto di quanto previsto all'articolo 23.

Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire, ove possibile, attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (fascinate, graticciate, idrosemina, muretti a secco, gradoni, ecc.).

Prescrizioni per gli interventi sui terreni agrari

Al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, per tutto il territorio del comune con uso reale agricolo e forestale, valgono le seguenti prescrizioni.

Regimazione idrica superficiale

Tutti i proprietari ed i conduttori dei terreni, devono realizzare un'adeguata rete di regimazione delle acque (fosse livellari, fossi collettori) della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza per come previsto dal "regime di condizionalità" (Reg. CE n. 1782/03) recipito dalla Regione Calabria con DGR n. 158/2007.

Sorgenti e zone di ristagno idrico.

In presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o sub-superficiali, si deve provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio.

Scarpate stradali e fluviali

Le scarpate stradali o fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola, in particolare:

le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade provinciali, comunali) devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno metri 3 dal ciglio superiore della scarpata a valle della sede stradale;

a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erodibilità dei suoli e all'assetto agronomico degli impianti, deve essere prevista l'apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale;

qualora risulti impossibile la realizzazione di un canale di raccolta (fosso di valle) a monte della fascia di rispetto, il canale può essere realizzato all'interno della fascia stessa; in tal caso tra la sede stradale ed il canale dovrà essere realizzata, come opera di presidio, l'impianto di una siepe la cui distanza dalla sede stradale dovrà rispettare le normative vigenti;

le lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni fluviali devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a metri 1,5;

le scarpate devono essere recuperate alla vegetazione autoctona locale, facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbace o arbustive.

. Tutela dei corpi idrici superficiali e profondi

Tutte le aziende interessate sono tenute a: : rispettare le disposizioni di utilizzo e smaltimento dei prodotti fitosanitari, carburanti, lubrificanti ecc. per come previsto dagli art. 103 e 104 del D.Lgs. 152/06; rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura dei fanghi di depurazione per come previsto dal D.Lgs. 99/92; rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura dei concimi minerali o dei liquami zootecnici nei terreni che ricadono in zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola, per come previsto dalla D.G.R. n. 393 del 06.06.2006 e s.m.i.;

rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura delle acque di vegetazione dei frantoi oleari per come previsto dalla D.G.R. n. 17 del 16.01.2006.

Disboscamento e decespugliamento

L'eliminazione delle aree forestali (bosco e cespugli) è sempre vietata. Si fa eccezione per localizzate necessità legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

Prevenzione incendi

Tutti i proprietari ed i conduttori dei terreni devono provvedere alla realizzazione di fasce parafuoco: : nei boschi e aree assimilate di larghezza il doppio dell'altezza degli alberi limitrofi : nei terreni abbandonati ed incolti di 20 m dal bordo delle strade pubbliche.

. Aree percorse da incendi

A cura dell'Amministrazione Comunale sarà istituito un Registro delle superfici percorse da incendio, completo di dati catastali e planimetria a scala non inferiore a 1:10000 ai sensi della Legge 47/75 e successive modifiche ed integrazioni.

Si applicano i divieti e le prescrizioni previste dalla legge n°352 del 21/11/2000 (Legge quadro in materia di incendi boschivi).

Tutela delle opere idrauliche di consolidamento e di regimazione

Le opere di sistemazione superficiale e profonda eseguite con finanziamenti pubblici in nessun caso devono essere danneggiate. I terreni sui quali insistono tali opere possono essere soggetti a lavorazioni o piantagioni previa autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti.

Utilizzazioni agricole dei territori in dissesto

Nei territori interessati da scarsa stabilità dei pendii, per i quali è riconosciuto lo stato di attività e sono verificate le condizioni di rischio da parte degli Enti competenti, le utilizzazioni agrarie devono essere autorizzate dall'Ente competente (Autorità di Bacino) sulla base di una specifica indagine nella quale deve essere accertato e definito quanto segue:

la non influenza negativa delle utilizzazioni agrarie che si intendono attuare sulle condizioni di stabilità dei versanti e dei fenomeni di dissesto e l'assenza di rischio per la pubblica incolumità;

l'assetto agronomico colturale e le tecniche di lavorazione più idonee alla rimozione e alla attenuazione del rischio.

Art 64 -Risorse naturali protette

Sono Ambiti di territorio i cui alti valori sono stati determinati da leggi regionali, nazionali ed europee (SIC, ZPS, ect) e per i quali il P.S.C. determina la conservazione dei loro caratteri secondo le leggi di riferimento.

Alberi monumentali

Fino all'emanazione degli elenchi di cui alla legge regionale n. 47/2009 gli interventi rilevanti, ovvero non di manutenzione, sull'alberatura esistente deve essere comunicata al Comune ed autorizzata nei modi previsti dalla legge vigente.

L'autorizzazione all'abbattimento, allo sradicamento o allo spostamento di cui al precedente comma deve essere comunicata per competenza al Corpo Forestale dello Stato e al Dipartimento regionale Agricoltura e Forestazione.

È fatto divieto di abbattere senza autorizzazione, espiantare, danneggiare, spostare o modificare la struttura delle specie degli alberi monumentali, ovvero le piante arboree di alto fusto di qualsiasi specie, ivi comprese quelle inserite nelle aree demaniali ed in quelle pubbliche, nelle proprietà private, nelle aree rurali e nei centri urbani, che possiedono rilevanti caratteristiche morfologiche, quali l'età secolare, le dimensioni ragguardevoli, il portamento, la forma peculiare, nonché la rarità botanica o l'accertato valore storico-antropologico derivato da citazioni o rappresentazioni in documenti storici.

Si definisce flora di alto pregio la vegetazione spontanea *autoctona* di qualunque specie vegetale presente sul territorio regionale è considerata specie rara e/o minacciata per la quale può essere necessario intraprendere progetti di tutela e di conservazione

L'abbattimento, lo sradicamento o lo spostamento delle specie di cui all'articolo 2, comma 1, incluse nei Registri di cui all'articolo 5 collocate su suolo pubblico o privato può essere autorizzato dall'Amministrazione provinciale, previo parere espresso dalla Consulta tecnica provinciale, solo per esigenze di pubblica utilità, o di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative volte ad evitare l'abbattimento.

Art 65 -Visuali panoramiche

Il PSC e/o il POT perimetrano ed individuano con tale definizione le porzioni di territorio in diretta connessione visuale con il Centro Storico o altre aree.

Tale area, contraddistinta solitamente da una forte acclività dei versanti e dalla compresenza di peculiarità di tipo geologico geomorfologico, paesaggistico, panoramico, etc. deve essere preservata da interventi urbanizzativi o antropici di tipo invasivo al fine di salvaguardare le visuali panoramiche fruibili dal e per il Centro Storico.

In tali zone sono consentiti interventi di consolidamento e/o riduzione dei fenomeni di dissesto, rimboschimento con essenze autoctone, disciplina e regimazione delle acque superficiali ed in generale progetti di recupero e valorizzazione ambientale; è consentito anche l'adeguamento della viabilità esistente di servizio alle attività, agli edifici e agli impianti presenti.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino stabilmente ed in maniera sostanziale il profilo del terreno, nonché la costruzione di nuovi edifici.

Art 66 -Sistema ambientale antropizzato

Sono aree scoperte private che il P.S.C. vincola alla non edificabilità.

Su tali aree insistono o sono ammessi:

- giardini;
-aree sistemate a verde;
-piazzali e spazi per parcheggio privato;
  - impianti tecnologici;
  - piazzali di stoccaggio;

-spazi di pertinenza pavimentati (aie, corti, ecc.);
-parchi e giardini monumentali;
-impianti sportivi scoperti.

Il verde esistente ad alto fusto dovrà essere mantenuto e reintegrato con essenze dello stesso tipo in caso di morte e deperimento.

Art 67 -Aree verdi (TT_V)

Nelle sistemazioni delle aree di verde privato dovranno essere utilizzate essenze tipiche del contesto ambientale. In tali aree potranno essere realizzate piccole serre con la copertura stagionale di altezza non superiore a ml. 1,50.

Nelle aree verdi private di pertinenza degli edifici di interesse storico-architettonico dovranno essere mantenute o recuperati i caratteri originari sia per quanto riguarda le sistemazioni a verde che gli spazi pavimentati.

Eventuali modificazioni dovranno essere subordinate a progetto e sottoposte al parere dell'Amministrazione Comunale e delle altre eventuali autorità competenti.

Nelle aree verdi private di pertinenza degli edifici industriali è ammessa la realizzazione di piazzali, di parcheggi privati e piccoli impianti sportivi privati. Le superfici permeabili non dovranno essere inferiori al 70%.

Le fasce di verde privato lungo le strade saranno alberate a costituire protezione acustica e mitigazione all'impatto ambientale.

Art 68 -Aree di interesse archeologico (S2)

Fermo restando quanto nelle leggi nazionali di tutela del patrimonio culturale e specificatamente archeologico nelle aree di interesse archeologico, cioè nelle aree campite come tali dagli elaborati grafici del presente strumento di pianificazione urbanistica, nonché in quelle ricadenti in una fascia di 100 metri attorno ai simboli, riferiti alla stessa voce, apposti dai medesimi elaborati grafici, ogni trasformazione fisica comportante alterazione, anche temporanea, dello stato presente del suolo e/o del sottosuolo, è subordinata all'esame dei relativi progetti da parte della competente Soprintendenza archeologica, ed al rilascio dello specifico provvedimento abilitativo, nonché, ove la competente Soprintendenza archeologica lo richieda, all'esecuzione di sondaggi preliminari, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti delle trasformazioni con gli obiettivi di tutela dei suddetti materiali.

Art 69 -Parchi e giardini e con eventuale interesse storico ambientale (TT_V 1)

I parchi e giardini di interesse storico-ambientale dovranno essere conservati nei loro caratteri originari. Non è ammessa la riduzione o la suddivisione delle aree.

Le modifiche e le introduzioni di nuovi elementi vegetali e/o di arredo dovranno essere congruenti e coerenti con gli elementi esistenti che devono essere mantenuti.

In particolare è prescritta la conservazione degli elementi ornamentali (fontane, sculture, sedute, ecc.) delle recinzioni, delle cancellate.

Non sono ammesse superfici in asfalto.

Tutti gli interventi in tali aree sono subordinati alla redazione di un progetto unitario supportato dal rilievo delle essenze e degli elementi di arredo.

Art 70 -Aree verdi finalizzate allo sport (TT_V 2)

In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti (tennis, piscine, piste di pattinaggio, pesca sportiva, bocce, ecc.).

Tali impianti potranno occupare fino al 60% dell'area. L'area restante dovrà essere sistemata a verde.

Potranno essere realizzati piccoli manufatti destinati ai servizi di supporto all'attività sportiva.

Eventuali edifici presenti all'interno delle aree potranno essere destinati ad attività di ristoro, tempo libero e servizi per l'attività sportiva. Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia.

Le recinzioni dovranno essere preferibilmente realizzate mediante siepi di essenze omogenee e intonate all'ambiente.

La realizzazione di impianti sportivi nell'area V2 in località Bagnolo di Sopra è subordinata a progetto unitario esteso all'Area Unitaria di Intervento AU 38 come individuata nella Tavola 6 A "Aree Unitarie di Intervento e Aree di Recupero". In tale area verranno privilegiati impianti connessi alla pesca sportiva e comunque compatibili con la delicata situazione ambientale. Non sono ammesse coperture pneumatiche per attrezzature e impianti.

Per l'edificio colonico presente nell'area è prescritta l'eliminazione delle veranda situata sul prospetto anteriore. L'edificio è schedato al N° 30 del "Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico".

Art 71 -Pertinenze inedificabili

Sono aree di pertinenza degli edifici industriali e artigianali nelle quali è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici, silos, piazzali di stoccaggio, parcheggi privati. Tali aree concorrono alla determinazione della superficie fondiaria, e possono variare solo in seguito ad approvazione di piano preventivo.

Le superfici permeabili non dovranno essere inferiori al 20%.

Art 72 -Sostenibilità impianti di energia da fonti rinnovabili e assimilati

E' considerata sempre ammissibile l'installazione delle seguenti tipologie di impianti: micro-impianti di tipo stand-alone per l'alimentazione sul posto di dispositivi o impianti di qualsivoglia natura ubicati in zone non raggiunte da infrastrutture elettriche di rete. impianti fotovoltaici architettonicamente integrati o parzialmente integrati come definiti dal D.M. 19/02/2007, indipendentemente dalla potenza installata, fatte salve più restrittive disposizioni riguardanti il patrimonio architettonico di interesse storico-culturale.

Zone escluse: Fatte salve più restrittive disposizioni delle presenti Norme, vedi norme PTCP, si definiscono Zone escluse, in cui vige il divieto di installazione degli impianti:

- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico;
- Strutture insediative storiche;
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui, fatti salvi gli impianti idroelettrici;
- Siti della Rete Natura 2000 ed Aree Naturali Protette.
- Visuali panoramiche protette dal PSC/POT;

Zone sensibili, in cui l'installazione nelle vicinanze è condizionata ad idonea valutazione ambientale e paesaggistica:

- Aree e beni sottoposti alle tutele di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004;
- Zone sottoposte alle tutele paesaggistiche delle presenti Norme e del PTCP;
- Aree Protette e Siti della Rete Natura 2000 qualora non assoggettati al regime di esclusione di cui al punto precedente;

- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, esclusivamente per gli impianti idroelettrici; **Zone consentite**, in cui l'installazione è ammessa:

-Territorio rurale, per le parti non già assoggettate ai precedenti punti a e b. **Zone preferibili,** in cui l'installazione e auspicata

-Cave, discariche, aree dismesse, declivi non utilizzabili per l'agricoltura.

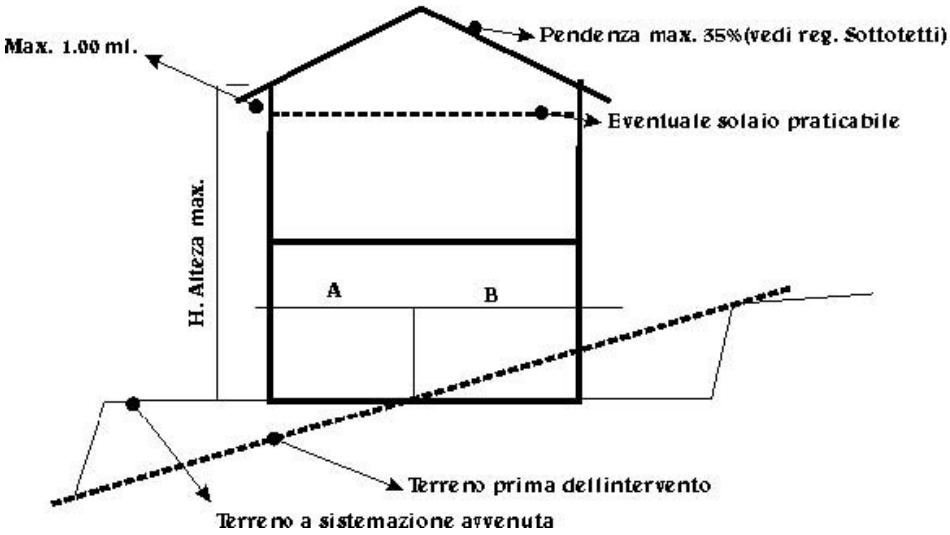
Gli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole sono consentiti nel rispetto delle seguenti regole:

APPENDICE ED ALLEGATI

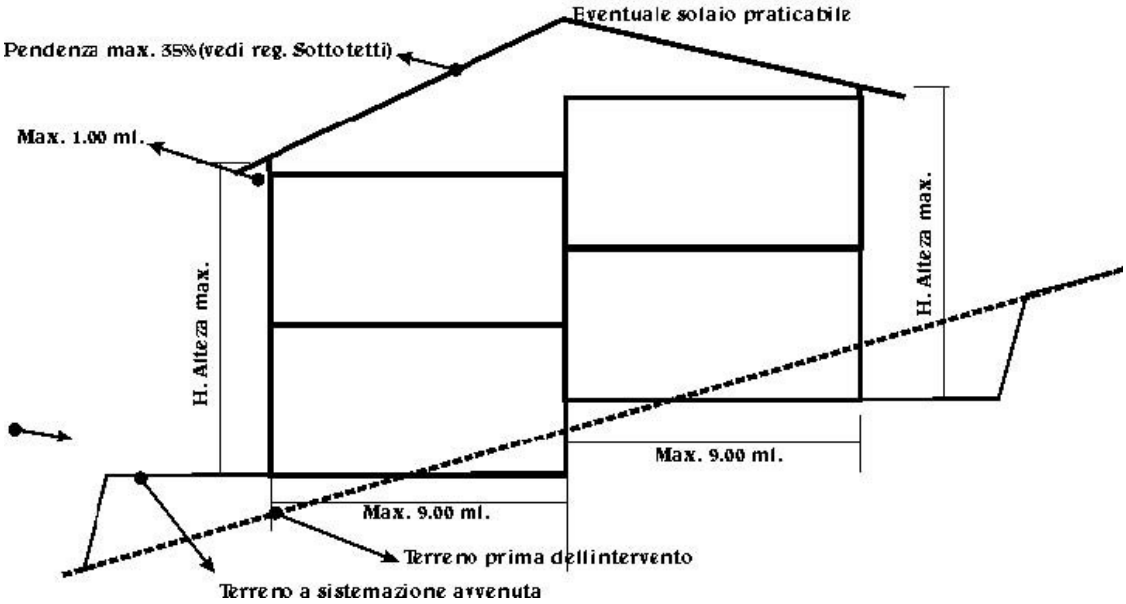
SCHEMI PLANIVOLUMETRICI PER VOLUMETRIA

Art 73 -Prescrizioni planivolumetriche

PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE CON TERRENO IN PENDIO

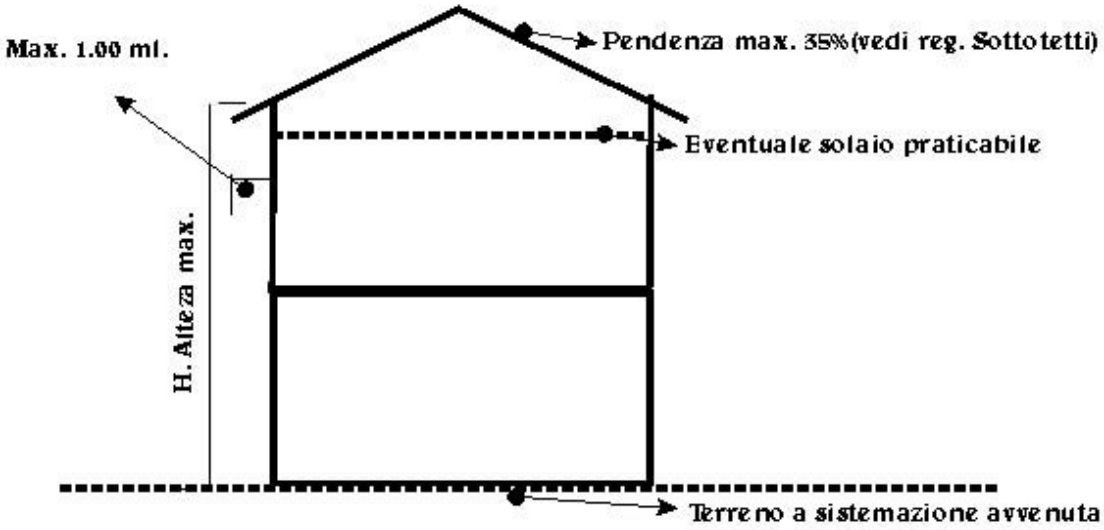


PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE CON TERRENO IN PENDIO> 15%

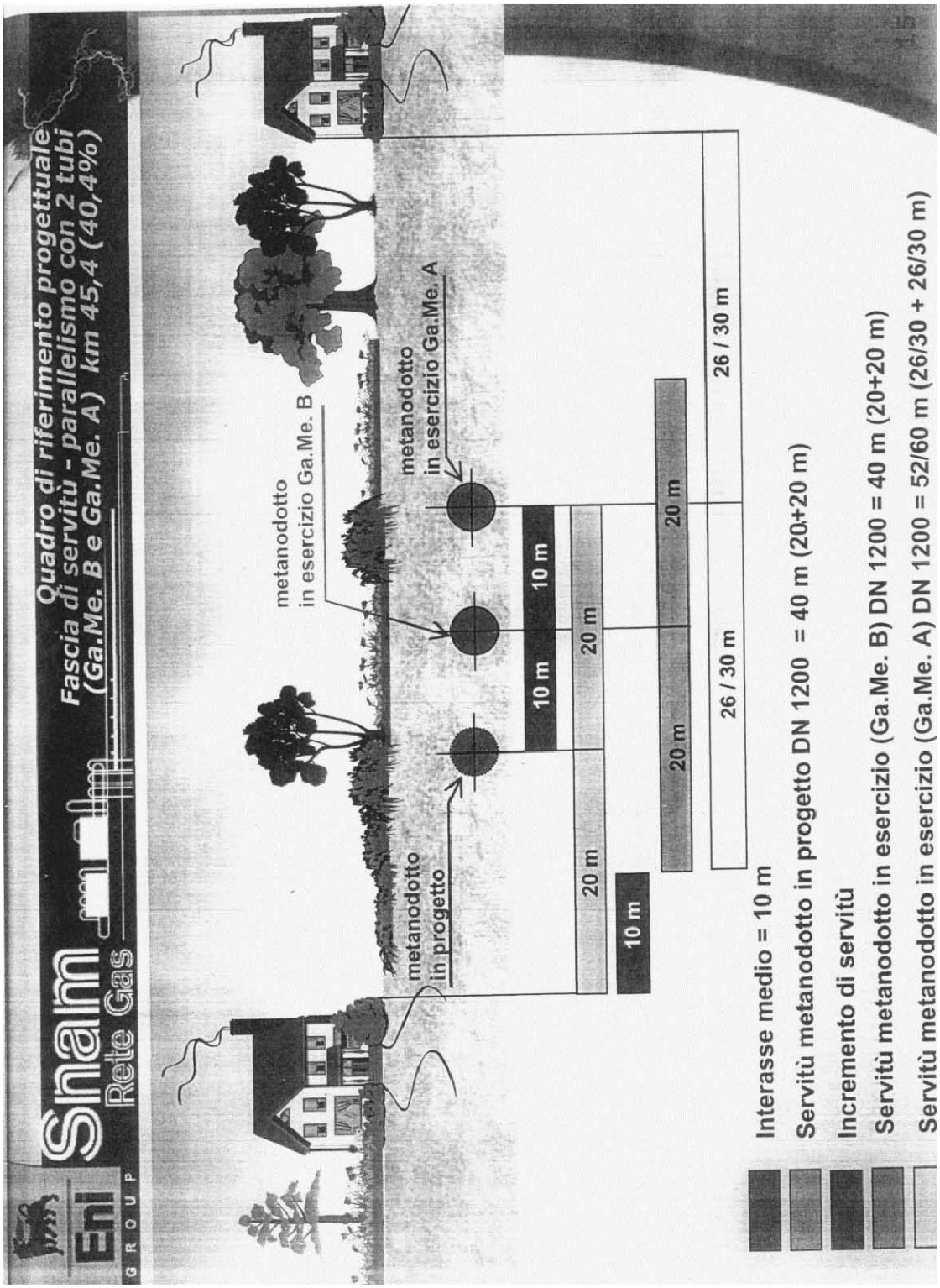


Progettisti: Staropoli Ugo, Maida Antonio –
Agronomo: Conti Orazio - Geologo: Scalamandrè Giuseppe – Collaboratori: Barbalace Ettore, Mirabello Francesco

DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO CON COPERTURA A TETTO

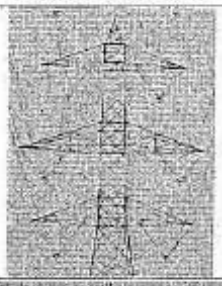
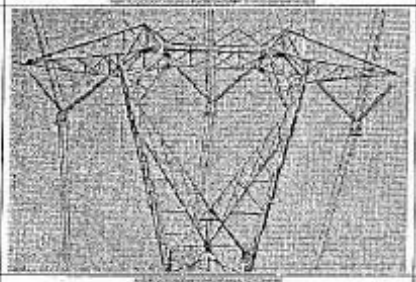
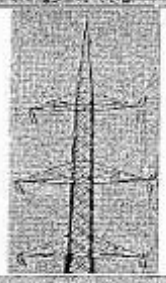
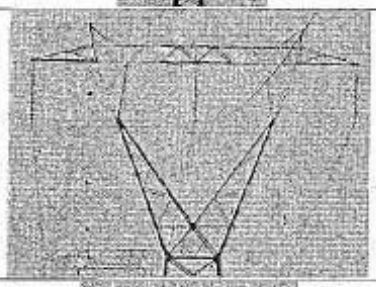


SCHEDA DISTANZE METANODOTTO

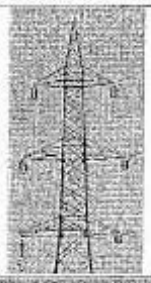
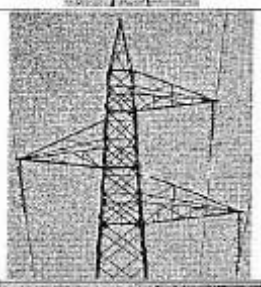
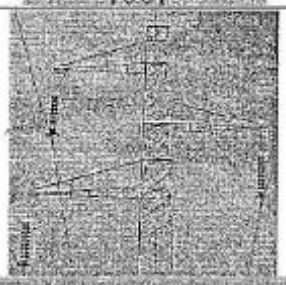


FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI

Valori di DPA per le tipologie più diffuse per i vari gestori (fonte ARPAT).

GESTORE	TENSIONE	CONFIGURAZIONE	TESTA SOSTEGNO	DPA (m)
Terna	380 kV	Doppia terna		77
Terna	380 kV	Singola terna		51
Terna	220 kV	Doppia terna		35
Terna	220 kV	Singola terna		30
Terna	220 kV	Singola terna		28

Progettisti: Staropoli Ugo, Maida Antonio –
Agronomo: Conti Orazio - Geologo: Scalamandrè Giuseppe – Collaboratori: Barbalace Ettore, Mirabello Francesco

GESTORE	TENSIONE	CONFIGURAZIONE	TESTA SOSTEGNO	DPA (m)
Terna Enel Distribuzione	132 kV	Doppia terna		32
Terna Enel Distribuzione	132 kV	Singola terna		22
R F I	132 kV	Singola terna		16
R F I	132 kV	Singola terna		18
Enel Distribuzione	15 kV	Singola terna		9