



# **CITTA' DI COSENZA**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



Adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 settembre 1994, Delibera nr.48, visto il parere del Genio Civile di Cosenza nr.2934/93, comprensiva delle modifiche apportate dalla Commissione Consiliare per l'Urbanistica nella seduta del 9 settembre 1994 e dell'emendamento approvato dallo stesso Consiglio sempre nella seduta del 16 settembre 1994;

Approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto N° 856 del 19/12/1995.

Territorio

## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- art. 1 Estensione del P.R.G. e finalità delle norme -
- art. 2 Elementi costitutivi del P.R.G. -
- art. 3 Attuazione del P.R.G. -
- art. 4 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie -
- art. 5 Edificabilità, opere di urbanizzazione, convenzioni
- art. 6 Indici urbanistici - edilizi ed altri  
elementi di riferimento -
- art. 7 Distacchi tra i fabbricati -
- art. 8 Zonizzazione funzionale -

## **Titolo II - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

- art. 9 Zone A -
- art. 10 Zone B1 -
- art. 11 Zone B2 -
- art. 12 Zone B3 -
- art. 13 Zone B4 -
- art. 14 Zone B5 -
- art. 15 Zone C1 -
- art. 16 Zone C2 -
- art. 17 Zone C3 -

## **Titolo III - ZONE PRODUTTIVE**

- art. 18 Zone D1 -
- art. 19 Zone D2 -
- art. 20 Zone E -

## **Titolo IV - ZONE PER ATTREZZATURE SERVIZI E DIREZIONALITA'**

- art. 21 Zone F1 -
- art. 22 Zone F2 -
- art. 23 Zone F3 -
- art. 24 Zone F4 -
- art. 25 Zone F5 -
- art. 26 Zone G -
- art. 27 Zone H -
- art. 28 Zone I -
- art. 29 Zone L -

## **Titolo V - ALTRE DISPOSIZIONI**

- art. 30 Standard urbanistici minimi -
- art. 31 Standard urbanistici integrativi -
- art. 32 Parcheggi privati -
- art. 33 Edilizia economica e popolare -
- art. 34 Sistemazione esterne e completamenti dei fabbricati
- art. 35 Nuovi impianti arborei -
- art. 36 Viabilità -
- art. 37 Aree sottoposte a vincoli speciali -
- art. 38 Aree per usi di protezione civile -
- art. 39 Riclassificazione delle aree -
- art. 40 Interventi nelle frazioni -
- art. 41 Diffformità e deroghe -

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

## **art. 1. - Estensione del P.R.G. e finalità delle norme**

L'intero territorio del Comune di Cosenza è sottoposto alle presenti norme di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), nonché alle disposizioni generali di legge (nazionali e regionali) in materia urbanistica.

Le norme disciplinano le destinazioni d'uso delle aree nonché le modalità di edificazione.

Scopo delle norme è l'ordinato sviluppo del territorio, in armonia con gli indirizzi espressi nella relazione e le indicazioni degli elaborati grafici.

## **art. 2. - Elementi costitutivi del P.R.G.**

Sono elementi costitutivi del P.R.G. i seguenti elaborati:

- Relazione generale.
- Norme Tecniche di Attuazione.
- Regolamento Edilizio Comunale.
- Elaborati grafici.

Gli elaborati grafici riguardano:

### **Tav. 1. Inquadramento territoriale.**

Il Comune di Cosenza ed i Comuni adiacenti rapp. 1:25.000

### **Tav. 2. Territorio Comunale**

Aree urbanizzate e sistema infrastrutturale (stato attuale) rapp. 1:10.000

### **Tav. 3. Territorio Comunale**

Aree urbanizzate e di nuova urbanizzazione sistema infrastrutturale e vincoli (progetto) rapp. 1:10.000

### **Tav. 4. Progetto**

Zonizzazione funzionale rapp. 1:5.000

### **Tav. 5. Progetto.**

Aree per usi di interesse collettivo rapp. 1:5.000

### **Tav. 6. Progetto**

Rete infrastrutturale e classificazione della viabilità rapp. 1:5.000

### **Tav. 7. Progetto**

Particolari rapp. 1:2.000

### **Tav. 8. Progetto**

Vedute tridimensionali

### **art. 3. - Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua in base alle indicazioni programmatiche dell'Amministrazione Comunale, utilizzando strumenti urbanistici esecutivi ed interventi diretti.

Sono strumenti urbanistici esecutivi:

**a)** I piani particolareggiati, a norma degli artt. 13,14,15 e 16 della L.U.N. del 17.08.42, nr.1150 e successive modifiche ed integrazioni. Applicabili in tutte le zone del territorio, sono facoltativi per l'Amministrazione Comunale, tranne che negli ambiti di intervento individuati e delimitati negli appositi grafici (TAV. 9, 11 e 12), e riportati nella definitiva Tav. 4, ove è prescritto l'obbligo per la P.A. della redazione di appositi P.P. che tengano conto della rilevante complessità di tali aree e che rivolgano particolare attenzione all'immissione di eventuali nuove funzioni.

Oltre alle zone H ed I per come normate negli artt. 27 e 28, gli ambiti di intervento interessati (definite zone M) corrispondono a:

- Sant'Antonio dell'Orto
- Mercato di Via Rivocati
- Spirito Santo
- Via degli Stadi
- Zona nuova Casa Circondariale.

Nei casi di obbligatorietà l'A.C. dovrà predisporre i suddetti piani entro 12 mesi dalla data di approvazione della Variante Generale.

In caso di inerzia dell'A.C., gli aventi causa e titolo potranno procedere alla redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa privata per come descritto negli articoli successivi.

**b)** I Piani Particolareggiati di iniziativa privata, autorizzati dal Comune nelle forme e nei modi previsti dall'art.28 della Legge Urbanistica vigente, sono obbligatori per le zone di espansione residenziale.

I piani di lottizzazione di iniziativa privata (P.L.) dovranno essere predisposti entro 10 mesi dalla data di approvazione della Variante Generale al P.R.G..

In assenza di iniziativa dei proprietari, il Comune si avvarrà della facoltà di cui al penultimo comma dell'art.28 della L.U.N. (1150/42), procedendo, entro i 12 mesi successivi, alla redazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.L.U.).

Trascorso inutilmente anche tale termine, i privati, potranno richiedere l'intervento diretto tramite rilascio di concessione edilizia convenzionata.

**c)** I piani particolareggiati per il recupero del patrimonio edilizio esistente, a norma degli artt.27 e 28 della legge nr.457/78.

**d)** I piani per l'edilizia economica e popolare, a norma della legge nr.167/62.



e) I piani per gli insediamenti produttivi, a norma della legge nr.865/71.

Sono strumenti di intervento diretto le singole concessioni e autorizzazioni. Quando sia previsto lo strumento urbanistico esecutivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico e, se richiesta dalle vigenti leggi, della apposita convenzione.

Tutte le aree classificate come zona A e B, nonché quelle ricadenti nelle zone H e negli ambiti di cui alla precedente lettera a), del P.R.G. (v. art. 8) sono zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge nr. 457 del 1978.

L'Amministrazione Comunale può utilizzare, per l'approfondimento di specifiche problematiche, studi settoriali orientativi inerenti il verde, l'arredo urbano, il colore, i beni culturali, le comunicazioni ed altri, senza che questi assumano il valore di strumenti urbanistici esecutivi.

Programmi integrati, ai sensi dell'art. 16 della legge 179/1992, possono essere promossi da soggetti giuridicamente qualificati in base ad apposita disciplina regionale (cfr. sentenza nr. 393/1992 della C.C.)

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/95 stabilisce che le zone di espansione residenziale potranno essere utilizzate attraverso piani esecutivi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata e mai attraverso intervento diretto; in ogni caso sia i Piani di Lottizzazione che i Piani Particolareggiati non potranno prescindere dalla procedura dettata dalla normativa regionale (LL.RR. 20/80 e 15/81) e da quella statale (legge n°1150/42 art.28)

#### **art. 4. - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche e/o edilizia del territorio Comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione del Sindaco, secondo legge.

Ogni trasformazione deve essere compatibile con le disposizioni del Regolamento Edilizio e, più in generale, con le norme del decoro e dell'igiene.

## **art. 5.- Edificabilità, opere di urbanizzazione, convenzioni**

L'edificabilità di un'area è determinata, non solo dalla appropriata destinazione d'uso, ma anche dall'adeguata presenza di opere di urbanizzazione primaria: rete stradale, rete di distribuzione dell'energia elettrica, sistema di smaltimento dei rifiuti, aree di sosta e di parcheggio.

La sola destinazione di un terreno a zone edificabile non è titolo sufficiente per procedere all'edificazione. Il Comune può tuttavia accettare l'impegno di privati a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione delle opere edilizie.

E' determinante anche la disponibilità di opere di urbanizzazione secondaria o di adeguate aree da proporzionare al numero degli abitanti ed alle caratteristiche delle zone, avendo presenti le indicazioni espressi agli articoli successivi.

Il rapporto tra Amministrazione Comunale e privati realizzatori è regolato da convenzioni che debbono prevedere:

- le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- gli oneri a carico dei privati realizzatori;
- i tempi di realizzazione di tutte le opere che caratterizzano l'intervento;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Nelle zone già urbanizzate, quando si realizzano operazioni di demolizione e ricostruzione, debbono essere favoriti gli interventi unitari su più lotti contigui.

## **art. 6. - Indici urbanistici - edilizi ed altri elementi di riferimento.**

Il P.R.G. considera anzitutto le seguenti entità di superficie:

- **St = superficie territoriale**
- **Sf = superficie fondiaria**
- **Sc = superficie coperta.**

L'attuazione del P.R.G. è poi regolata dai seguenti indici:

- **It = Indice massimo di edificabilità territoriale (espresso in mc./mq.)**
- **If = indice massimo di edificabilità fondiaria (espresso in mc./mq.).**

Vengono inoltre considerati i seguenti elementi:

- **Lm = lotto minimo di intervento**
- **Hm = altezza massima del fabbricato (media dell'altezza dei vari fronti)**
- **Pm = numero massimo dei piani fuori terra**
- **Dc = distanza minima dai confini interni**
- **Ds = distanza minima dal filo stradale (confine esterno)**
- **Df = distanza minima dai fabbricati.**

Il volume (V) è dato dalla somma dei prodotti della superfici lorde di ogni piano per le relative altezze (misurate da pavimento a pavimento), più eventuali sottotetti abitabili computati secondo i criteri fissati dal Regolamento Edilizio.

Sono esclusi dal computo i volumi tecnici.

Per superficie utile complessiva (Su) si intende la somma totale delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra (compreso il 50% delle cantine e dei sottotetti praticabili).

Ai fini del calcolo del volume vanno compresi tutti i corpi chiusi anche in aggetto. Vanno invece esclusi i volumi interrati e seminterrati purché destinati ad autorimesse di uso privato condominiale. Vengono computati per il 30% i locali seminterrati se adibiti ad uso diverso da autorimessa di uso privato condominiale.

Per seminterrato si intende tutto ciò che fuoriesce fino a +1,20 mt. rispetto alla quota media di intersezione dell'edificio col terreno e con la strada.

Le superfici dei balconi vengono computate per il 50%.

L'altezza di ciascun fronte (Hf) è data dalla differenza tra la quota media del marciapiede di bordo della strada o del piano di campagna, che delimitano il fronte, e quella dell'intradosso dell'ultimo solaio.

Per ulteriori precisazioni si veda il Regolamento Edilizio(art.3).

## **art. 7. - Distacchi tra i fabbricati.**

In generale il distacco tra i fabbricati non può essere inferiore alla meta' della somma dei due fronti prospicienti.

Esso non può, comunque, essere inferiore a mt. 10,00 fuorché nei fabbricati costruiti in aderenza. Ed eventuali distacchi inferiori a mt. 10,00 potranno essere individuati da piani esecutivi piano volumetrici che affrontino in dettaglio le specifiche realtà edilizie e ne forniscano le giustificazioni.

Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco su confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.

Le zone di distacco sono inedificabili.

I distacchi derivanti da esigenze di rispetto delle norme antisismiche debbono essere rigorosamente rispettati.

E' comunque possibile demolire e quindi ricostruire rispettando distacchi, allineamenti e volumi preesistenti sempre nel rispetto delle leggi vigenti.

## **art. 8. - Zonizzazione funzionale**

Il territorio Comunale è suddiviso in zone omogenee, secondo la seguente classificazione:

**Zone A** - Aree del centro storico e adiacenti di particolare interesse storico - ambientale.

**Zone B1** - Aree edificate semi-intensive .

**Zone B2** - Aree edificate intensive.

**Zone B3** - Aree edificate e di completamento semi-intensive.

**Zone B4** - Aree di completamento e ristrutturazione semi-intensive

**Zone B5** - Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi.

**Zone C1** - Aree di espansione semi-intensive.

**Zone C2** - Aree di espansione semi-estensive.

**Zone C3** - Aree di espansione estensive.

**Zone D1** - Aree per attività produttive artigianali e industriali.

**Zone D2** - Aree per attrezzature ferroviarie e loro accessori.

**Zone E** - Aree per attività agricole e simili.

**Zone F1** - Aree per verde pubblico.

**Zone F2** - Aree per attrezzature sportive e ricreative (pubbliche e private).

**Zone F3** - Aree per attrezzature sociali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto pubblico e privato.

**Zone F4** - Aree per servizi speciali.

**Zone F5** - Aree per parcheggi pubblici.

**Zone G** - Aree sottoposte a particolari prescrizioni.

**Zone H** - Aree sottoposte a P.P. di riqualificazione.

**Zone I** - Aree collinari sottoposte a P.P..

**Zone L** - Riclassificazione aree inedificate.

**Zone M** - Ambiti di intervento sottoposti a P.P..

Alle aree così classificate si aggiungono quelle destinate alle rete della viabilità e quelle impegnate dai corsi fluviali.

## **TITOLO II**

### **ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

## **art. 9. - Zone A**

Le Zone A riguardano aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza e stratificazioni edilizie databili dall'età antica al XX secolo. Esse occupano le pendici orientali del colle Pancrazio, fino alla confluenza dei fiumi Crati e Busento ed alcuni spazi adiacenti in destra del Crati. Il tutto come da elaborati grafici.

All'attuazione del P.R.G. si provvede con uno studio di inquadramento accompagnato da piani di recupero e con interventi diretti.

Sono comunque consentite le seguenti operazioni:

- A)** restauro conservativo di singoli edifici;
- B)** manutenzione ordinaria e straordinaria di singoli edifici;
- C)** interventi generali e parziali di consolidamento statico, di bonifica idrogeologica, realizzazione di servizi a rete, di adeguamento tecnologico.

La progettazione urbanistica esecutiva deve prevedere le seguenti tipologie d'intervento:

- 1)** restauro conservativo per tutti gli edifici di particolare valore architettonico;
- 2)** risanamento ambientale per tutti gli edifici che, anche in assenza di spiccati valori architettonici, concorrono significativamente alla configurazione del contesto;
- 3)** ristrutturazione edilizia parziale per gli edifici che incidono positivamente sulla configurazione ambientale pur senza possedere requisiti propri di interesse architettonico;
- 4)** ristrutturazione edilizia-urbanistica integrale per gli edifici che appaiono come elementi inadeguati rispetto al contesto, per i quali sussiste l'opportunità di una nuova configurazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale sono consentiti solo in base ad indicazioni orientative contenute nel P.R.G. o ad esplicite motivazioni dello studio d'inquadramento detto precedentemente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, servizi pubblici e privati, attività direzionali, attività culturali e religiose, attività commerciali ed artigianali (non nocive), attività ricreative, autorimesse.

La permanenza della residenza deve essere comunque favorita.

In tutti gli interventi sono vietati gli incrementi di volumetria.

Eventuali limitate deroghe potrebbero ammettersi, sentito il parere della competente Soprintendenza, nell'ambito della ristrutturazione formale-funzionale di un comparto edilizio.



## **art.10. - Zone B1**

Le zone B1 riguardano aree semi-intensive edificate prevalentemente nei primi decenni del XX secolo, su impianto urbano regolare ed omogeneo poste a nord del fiume Busento caratterizzate dalla presenza di piazza della Vittoria e di piazza XXV Luglio.

Il tutto come da elaborati grafici.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali e miste.

In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è la conservazione e la valorizzazione dell'ordinato impianto originario e dei suoi aspetti piano volumetrici e architettonici.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

**1.** programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio piano volumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi, si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

**2.** Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, se fatiscenti e privi di valore storico, architettonico e culturale, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di mc. 5,00/mq. ed in linea indicativa, il rapporto di copertura, riferito alla superficie fondiaria del lotto, non sia superiore al 40%.

Nel caso di opere di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 3,00/mq.

L'altezza dei fabbricati deve, in generale, adeguarsi a quella dei fabbricati adiacenti, dei quali andranno rispettati in generale gli allineamenti planimetrici su strada.

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

Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea, oppure a blocco o a corte, organizzati ordinatamente per isolati delimitati da strade.

Sono vietate le costruzioni accessorie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

E' vivamente raccomandato il mantenimento ed il ripristino delle destinazioni alberghiere originarie.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuove edificazioni, se isolati, che non superino l'indice fondiario di mc. 3,00/mq.;
- è vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica.

Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualificazione).

## **art.11. - Zone B2**

Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Il tutto come da elaborati grafici.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.

In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

**1.** programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

**2.** Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq..

Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.

Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600.

Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è, in linea orientativa, pari al 50%.

Per quanto attiene l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.

Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente.

Sono vietate le costruzioni accessorie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..

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

E' vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..

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

E' vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica.

Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualficazione).

## **art.12. - Zone B3**

Le zone B3 riguardano aree semi-intensive, edificate e di completamento, variamente localizzate.

Il tutto come da elaborati grafici.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziale e miste.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il miglioramento della configurazione piano volumetrica ed architettonica d'assieme.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

**1.** programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e/o previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

**2.** Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 4,00 mc./mq..

Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 2,00/mq. Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600.

Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è uguale al 45%.

Per quanto riguarda l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.

Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea (contigui) oppure a blocco (isolati), disposti ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 2,00/mq..

E' vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

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

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/95 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica.

Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 2.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riquilificazione).

### **art.13. - Zone B4**

Le zone B4 riguardano aree intensive, edificate, e di completamento, con esigenze diffuse di ristrutturazione, realizzate in varie epoche, su impianti urbanistici di formazione spontanea particolarmente disomogenei.

Il tutto come da elaborati grafici.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali, produttive-artigianali e miste.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è la riorganizzazione delle varie parti con definizione di caratteristiche plano volumetriche e funzionali più omogenee, ampia riqualificazione delle rete viaria e dell'arredo urbano, inserimento di apprezzabili quantità di parcheggi e di alberature, miglioramento delle caratteristiche edilizie.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

**1.** Programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

**2.** Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di mc. 5,00/mq.

Nel caso di aree inedificate, per la edificazione si applica l'indice fondiario di mc. 3,00/mq..

Non sono edificabili i lotti di dimensioni inferiori a mq. 1.000.

Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto è uguale al 50%.

Per quanto riguarda l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, uffici e studi professionali, attività produttive commerciali e artigianali non nocive, magazzini, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 3,00/mq.

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

E' vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/95 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica.

Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualficazione).



## **art.14. - Zone B5**

Le Zone B5 riguardano aree la cui edificazione è riferibile a interventi di edilizia economica, realizzati o in corso. Vi prevalgono largamente le destinazioni d'uso residenziali.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il miglioramento qualitativo della loro organizzazione funzionale.

All'attuazione del P.R.G., nelle zone B5, si provvede mediante:

**1.** programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

**2.** In forma diretta, attraverso:

- interventi di ristrutturazione integrale o parziale di singoli edifici o di gruppi di medesimi che non comportino incremento delle volumetrie;
- interventi di completamento;
- interventi di sistemazione degli spazi esterni riferibili al verde, alla viabilità (carrabile e pedonale), ai parcheggi, alle attrezzature sportive, ai servizi collettivi, avendo come finalità l'elevazione qualitativa del contesto residenziale;
- interventi di ristrutturazione di edifici ex rurali e artigianali, preesistenti al P.E.E.P., con eventuali aumenti di volumetria che non superino il 20% dell'esistente (vuoto per pieno).

L'indice fondiario utilizzabile è di mc. 5,00/mq., con rapporto di copertura massimo uguale al 55%.

Per quanto attiene l'altezza massima non si pongono limiti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali (per non più del 15% della volumetria totale), negozi, autorimesse.

Nei complessi di edilizia residenziale sovvenzionata esistenti, è consentita la realizzazione, per iniziativa delle Pubbliche Amministrazioni o dell'I.A.C.P. e con intervento diretto, di piccole volumetrie aggiuntive, autonome opportunamente localizzate che impegnino non più di mc. 1.500 ciascuna, da destinare a servizi collettivi, attività ricreative, negozi di prima necessità.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/95 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica.

Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualficazione).

## **Zone B di Completamento nelle Frazioni**

Nelle Zone B di Completamento per le frazioni di Donnici Inferiore, Donnici Superiore, Bivio Donnici, S.Ippolito e Borgo Partenope si provvede mediante l'attuazione del Piano Particolareggiato riadottato con Delibera Consiliare n.5 del 13/02/1979 Vistata dal CO.RE.CO. il 13/07/1979 n.38285, fatto proprio dal sopra citato P.R.G., per intervento diretto su una superficie minima di mq.400 applicando i seguenti indici:

If = Indice fondiario	= 2,00 mc/mq;
H = Altezza massima	= 10,00 ml.;
Rapporto di copertura	= 35%;
VL = rapporto di visuale libera	= 0,5;
Aree verdi di vicinato	= 5,00 mq/100 mc;
Parcheggi	= 5,00 mq/100 mc.

## **art.15. - Zone C1**

Le zone C1 riguardano aree di espansione semi-intensiva, in spazi prevalentemente collinari. All'attuazione del P.R.G. si provvede con piani particolareggiati oppure con strumenti urbanistici equivalenti, in base ai seguenti dati:

**It = 0,76 mc./mq.**

**If = 1,00 mc./mq.**

**Sc = 35% di Sf**

**Lm = mq. 1.000**

**Hm = m. 8,00**

**Pm = 2**

**Dc = m. 5,00**

**Ds = m. 5,00**

**Df = m. 10,00**

Almeno il 20% della superficie totale (St) deve essere riservato a spazi per la viabilità interna, carrabile e pedonale, il verde e i parcheggi di uso collettivo, le opere integrative di urbanizzazione secondaria.

Dal punto di vista tipologico, è consentita la realizzazione di edifici isolati (con corpo di fabbrica medio di metri 12/15 circa di profondità) e di case a schiera (organizzate in nuclei di non più di 10 elementi ciascuna).

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, alberghi, studi professionali, autorimesse.

Piccole quote di volumetria, fino al 5% del totale, possono essere utilizzate per attrezzature commerciali e ricreative in apposite aree fondiarie.

E' obbligatorio predeterminare gli allineamenti tra i fabbricati e quelli tra questi e la rete viaria.

Gli spazi inedificati, con esclusione di quelli destinati alla viabilità ed ai parcheggi, debbono essere sistemati a verde con adeguato numero di alberature di alto fusto.

La viabilità di P.R.G. individuata dagli elaborati grafici non può essere conteggiata come superficie territoriale (It).

## **art.16. - Zone C2**

Le zone C2 riguardano aree di espansione semi-estensiva, in spazi prevalentemente collinari.

All'attuazione del P.R.G. si provvede con piani particolareggiati oppure con strumenti urbanistici equivalenti, in base ai seguenti dati:

**It = 0,70 mc./mq.**

**If = 0,80 mc./mq.**

**Lm = mq. 800**

**Hm = m. 7,00**

**Pm = 2,00**

**Dc = m. 5,00 (per edifici isolati)**

**Ds = m. 5,00**

**Df = m. 10,00**

Almeno il 25% della superficie totale (St) deve essere riservato a spazi per la viabilità interna, carrabile e pedonale, il verde e i parcheggi di uso collettivo, le opere integrative di urbanizzazione secondaria.

Dal punto di vista tipologico, è consentita la realizzazione di edifici isolati e di case a schiera (organizzate in nuclei di non più di 10 elementi ciascuno).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e connesse.

Piccole quote volumetriche, fino al 5% del totale, possono essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature commerciali e ricreative in apposite aree fondiarie.

E' obbligatorio predeterminare gli allineamenti tra i fabbricati e quelli tra questi e la rete viaria.

Gli spazi inedificati, con esclusione di quelli destinati alla viabilità e ai parcheggi, debbono essere sistemati a verde con adeguato numero di alberature di alto fusto.

La viabilità di P.R.G. individuata dagli elaborati grafici non può essere conteggiata come superficie territoriale (It).

### **art.17. - Zone C3**

Le zone C3 riguardano aree di espansione estensiva, in spazi prevalentemente collinari.

All'attuazione del P.R.G. si provvede con piani particolareggiati oppure con strumenti urbanistici equivalenti, in base ai seguenti dati:

**It = 0,50 mc./mq.**

**If = 0,73 mc./mq**

**Lm = mq. 1.000 (per edifici isolati)**

**Hm = m. 7,00**

**Pm = 2**

**Dc = m. 6,00 (per edifici isolati)**

**Ds = m. 8,00**

**Df = m. 10,00**

Almeno il 30% della superficie totale (St) deve essere riservato a spazi per la viabilità interna carrabile e pedonale, il verde pubblico, i parcheggi di uso collettivo, le opere integrative di urbanizzazione secondaria.

Dal punto di vista tipologico è consentita la realizzazione di edifici isolati a villini unifamiliari o bifamiliari e di case a schiera (organizzate in nuclei di non più di 6 elementi ciascuno).

Le destinazioni d'uso ammesse sono solo quelle residenziali e connesse.

Piccole quote di volumetria, fino al 5% del totale, possono essere utilizzate per attrezzature commerciali e ricreative in apposite aree fondiarie.

E' obbligatorio predeterminare gli allineamenti tra i fabbricati e quelli tra questi e la rete viaria.

Gli spazi inedificati, con esclusione di quelli riservati alla viabilità ed ai parcheggi, debbono essere sistemati a verde con adeguato numero di alberature di alto fusto.

La viabilità di P.R.G. individuata dagli elaborati grafici non può essere conteggiata come superficie territoriale (It).

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che la lunghezza dei fronti non deve superare in ogni caso i ml.40,00.

## **Zone C di Espansione nelle Frazioni**

Le Zone di Espansione nelle frazioni di Donnici Inferiore, Donnici Superiore, Bivio Donnici, S.Ippolito e Borgo Partenope, riguardano aree di espansione estensiva, in spazi prevalentemente collinari.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante il Piano Particolareggiato riadottato con Delibera Consiliare n.5 del 13/02/1979 Vistata dal CO.RE.CO. il 13/07/1979 n.38285, fatto proprio dal citato P.R.G., in base ai seguenti dati:

Lm = lotto minimo	= mq.800 (per edifici isolati);
It = indice territoriale	= 0,50 mc/mq;
If = indice fondiario	= 0,73 mc/mq;
H = altezza massima	= 7,50 ml;
Superficie coperta max	= 1/6;
VL = Indice di visuale libera	= 0,5;
Aree verdi di vicinato	= 5,00 mq/100 mc;
Aree per parcheggi	= 5,00 mq/100 mc.

**TITOLO III**

**ZONE PRODUTTIVE**



## **art.18. - Zone D1**

Le zone D1 riguardano aree destinate prevalentemente alle attività produttive artigianali e industriali (con esclusione delle attività industriali insalubri ricadenti nella prima classe).

All'attuazione del P.R.G. si provvede o mediante strumento urbanistico esecutivo (P.I.P.) oppure, per iniziativa dei privati, mediante intervento urbanistico preventivo P.L. (Piano di Lottizzazione). Nei casi in cui esistono tutte le opere di urbanizzazione primaria è consentito il rilascio di concessioni ed autorizzazioni dirette.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

**If = 3,00 mc/mq**

**Sc = 40% di Sf**

**Lm = mq. 1.500**

**Dc = m. 6,00**

**Ds = m. 8,00**

**Df = H max**

Sono esenti dal limite di altezza le strutture tecnologiche (torri di lavorazione, silos etc.).

All'interno del lotto edificabile dovranno essere predisposte zone libere per parcheggi in ragione di almeno mq. 20 per ogni 100 mq. coperti.

Inoltre il 10% della superficie fondiaria (Sf) deve essere destinata a parcheggi pubblici e a verde pubblico da disporre in prossimità dell'accesso di ogni lotto.

Oltre agli edifici destinati alla produzione sarà consentita la realizzazione di uffici, strutture destinate al soggiorno diurno degli addetti e all'abitazione della proprietà o del personale di sorveglianza. Il tutto dovrà essere contenuto in una superficie massima pari al 15% della superficie totale ammissibile risultante con l'applicazione del rapporto di copertura.

Lungo il perimetro di ogni lotto, in particolare lungo il confine stradale, debbono essere messe a dimora alberature di alto fusto.

Tutti i fabbricati di carattere artigianale e industriale debbono rispettare le specifiche norme edilizie, igieniche e di tutela nei confronti di ogni forma di inquinamento previste da leggi nazionali.

La viabilità di P.R.G. individuata dagli elaborati grafici non pur essere conteggiata come superficie territoriale (It).

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che il posizionamento dei manufatti deve tenere conto dell'andamento naturale del terreno ed evitare quindi sbancamenti superiori a mt.3,00 di altezza.

#### **art. 19 - Zone D2**

Le zone D2 riguardano aree destinate alle attrezzature ferroviarie ed ai servizi accessori.

Tra questi ultimi si intendono, oltre i fabbricati viaggiatori, gli uffici, i magazzini, i servizi, gli alloggi di servizio, in base ad accertata necessità.

L'utilizzo delle zone D2 avviene in base a programmi e a progetti delle competenti Amministrazioni.

Sono strumenti di attuazione del P.R.G. le singole concessioni ed autorizzazioni.

Qualsiasi nuovo fabbricato deve rispettare un distacco di almeno m. 20,00 dal confine di zona e di almeno m. 60,00 dal fabbricato principale della nuova stazione ferroviaria cittadina.

## **art.20. - Zone E**

Le zone E riguardano aree destinate prevalentemente alle attività agricole, agli incolti, al verde boschivo ed inoltre alle attività agricole per iniziative di cui alla legge n. 730 del 5.12.1985 "Disciplina dell'agriturismo".

Per le prime, cioè le aree destinate prevalentemente all'attività agricola, agli incolti, al verde boschivo, è consentita l'edificazione in base ai seguenti dati:

1. per residenze e accessori rurali:

**If = 0,03 mc./mq.**

**Hm = m. 7,00**

**Pm = 2**

**Dc = m. 10,00**

**Ds = m. 10,00/20,00 (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt. 26, 27, 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della strada)**

**Df = m. 10,00**

**Lm = mq.10.000**

2. per attività complementari produttive, di conservazione e di trasformazione dei prodotti agro-silvo-pastorali:

**If = 0,3 mc./mq.**

**Hm = m. 9,00**

**Dc = m.10,00**

**Ds = m.10,00/20,00 (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt. 26,27, 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della strada)**

**Df = m. 10,00**

**Lm = mq. 5.000**

L'edificazione per attività complementari produttive, di conservazione e di trasformazione può essere consentita solo in presenza di qualificate attività in atto e con chiaro vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso.

Le seconde, di cui al precedente punto 2, sono da perimetrare in sede di redazione del programma di cui all'art. 10 della legge 730/1985 al fine di organizzare le attività "agroturistiche" previste dall'art. 2 della citata legge. Tali attività, complementari a quelle di coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento, e che comunque devono restare attività principali, le nuove edificazioni, le trasformazioni e gli ampliamenti sono consentiti in base ai seguenti dati:

**If = 0,10 mc./mq.**

**Hm = m. 7,00**

**Dc = m.10,00**

**Ds = m.10,00 (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt.26, 27, 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della strada)**

**Df = m.10,00**

**Lm = mq. 5.000**

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla sussistenza dei requisiti richiesti dalla richiamata legge n. 730 e delle disposizioni regionali.

Tutti gli edifici, realizzabili mediante intervento diretto, debbono essere localizzati in aree incolte o scarsamente produttive, salvaguardando i boschi, i vigneti, gli uliveti, i frutteti e ogni coltura di pregio.

Gli edifici destinati ad attività complementari produttive (detti al punto 2) debbono avere configurazione autonoma e sorgere isolati rispetto agli edifici residenziali.

E' vietata la realizzazione di volumetrie miste residenziali e produttive.

L'edificazione può concentrarsi in appositi nuclei di non più di mc. 10.000 complessivi, mediante asservimento delle aree contigue che concorrono alla formazione delle volumetrie (con trascrizione presso la competente conservatoria immobiliare) e redazione di uno strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa privata.

La scelta della localizzazione deve essere sottoposta al parere preventivo dell'Amministrazione Comunale.

Negli edifici per residenza è consentita, oltre ai 2 piani fuori terra, la realizzazione, anche parziale, di un piano interrato o seminterrato, da adibire a cantina (altezza netta mt. 2,50) non conteggiabile ai fini della volumetria.

Tutti i fabbricati rurali, i loro accessori e quelli per attività complementari debbono rispettare le specifiche norme edilizie e igieniche previste in sede nazionale e regionale.

Ove esistono concentrazioni edilizie (preesistenti alla entrata in vigore del presente Piano e di natura analoga a quelle perimetrare negli elaborati grafici di zonizzazione) è auspicabile la redazione di piani di recupero d'iniziativa pubblica. Tali piani devono mirare a risolvere i problemi di igiene e funzionalità, compresi quelli dei servizi a rete, comprendere la possibilità di nuova edificazione a completamento dei lotti interclusi e comunque delle aree libere adiacenti e/o poste lungo la viabilità principale (strade provinciali) di collegamento tra i nuclei stessi.

Gli interventi sono inoltre possibili mediante l'attuazione di programmi unitari di riqualificazione ed edificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza plani volumetrica degli edifici esistenti e previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;

- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso collettivo od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi, si eseguirà la procedura dell'intervento diretto.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

**If = 0,4 mc./mq.**

**Hm = m. 7,00**

**Pm = 2**

**Dc = m. 10,00**

**Ds = (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della Strada).**

**Df = m. 10,00**

Almeno il 20% della superficie totale perimetrata deve essere riservato ad uso di interesse collettivo (viabilità locale, parcheggi pubblici, verde attrezzato).

L'attuazione deve avvenire, preferibilmente, in forme consortili, calibrando il più possibile vantaggi e svantaggi derivanti dall'intervento.

Per i fabbricati esistenti al 23/10/1972 (data di approvazione del P.R.G.) sono consentiti:

**a)** opere di restauro, di manutenzione ordinaria o straordinaria;

**b)** lavori di ristrutturazione con ampliamenti relativi a comprovate necessità di carattere igienico-funzionali nel rispetto dei seguenti limiti:

1. rispetto dei caratteri e delle tipologie rurali;

2. uso di manufatti e di materiali adatti all'ambiente agricolo;

3. aumento di volume non superiore a 150 mc. lordi per unità abitative attuali di superficie netta abitabile minore di 100 mq.;

4. aumento di volume non superiore a 100 mc. lordi per unità abitative attuali di superficie netta abitabile compresa tra i 100 e 150 mq.;

5. aumento di volume con un massimo di 50 mc. lordi di unità abitative attuali di superficie netta abitabile superiore a 150 mq.;

6. in caso di edifici particolarmente fatiscenti per cui sia comprovatamente necessario l'abbattimento, è consentita la ricostruzione per un volume pari a quello che si otterrebbe applicando al fabbricato esistente gli incrementi di volumi previsti nei punti precedenti, fermo restando l'originaria destinazione;

7. nel caso di edifici ricedenti nelle zone di rispetto delle strade, potranno essere autorizzati gli ampliamenti di cui ai punti precedenti purché esistenti verso il fronte stradale;

8. in nessun caso potranno esser inglobati nei fabbricati volumi diversi da quelli strettamente residenziali; ovvero depositi, magazzini ed altro dovranno sorgere isolati rispetto alle abitazioni ed avere autonoma configurazione.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che nei nuclei rurali potrà prevedersi un premio di cubatura pari al 20% dell'esistente per migliorare le condizioni igienico-sanitarie del fabbricato; in mancanza degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica previsti dall'art.20 delle N.T.A. per le residenze, si applicherà l'indice fondiario pari a 0,03 mc/mq;

Le attività complementari produttive vanno commisurate alle reali esigenze dell'azienda;

Per l'agriturismo è da escludere la nuova edificazione in conformità della legge regionale 22/88.

#### **TITOLO IV**

#### **ZONE PER ATTREZZATURE SERVIZI E DIREZIONALITA'**

## **art. 21. - Zone F1**

Le zone F1 riguardano aree destinate al verde pubblico (parchi e giardini) di interesse territoriale e locale.

L'utilizzazione delle zone F1 avviene in base a programmi e progetti dell'Amministrazione Comunale.

In generale, nelle zone destinate a parchi e giardini, è vietata l'edificazione, con la sola eccezione dei locali riservati ai servizi igienici, alla manutenzione, alla custodia, alle piccole attrezzature di ristoro (chioschi).

Nelle aree di dimensioni superiori ad un ettaro è consentita la realizzazione di attrezzature culturali e ricreative che impegnino non più di un decimo della superficie totale e non più di 0,3 mc/mq..

In prossimità degli accessi ai nuovi parchi debbono essere predisposte adeguate aree di parcheggi.

Nelle aree destinate al verde pubblico deve essere posta particolare cura alla scelta delle essenze arboree e arbustive in base alle indicazioni dell'art. 35.

E' obbligatorio la realizzazione di impianti di innaffiamento e la definizione di modalità di raccolta dei rifiuti.

Nelle aree di dimensioni superiori a due ettari, almeno il 20% delle superfici deve essere sistemata a prato (preferibilmente in prossimità degli accessi e dei parcheggi) e considerarsi a disposizione, in caso di necessità, per usi di protezione civile.

Nelle aree di dimensione superiore ad un ettaro, la realizzazione del verde e delle attrezzature culturali e ricreative previste può essere fatta anche da privati (in base a convenzione con il Comune, con concessioni che non superino i 30 anni) i quali si impegnino all'utilizzo pubblico degli spazi a verde e delle attrezzature.

## **art.22. - Zone F2**

Le zone F2 riguardano aree destinate a parchi sportivi di uso collettivo.

La loro realizzazione può essere anche d'iniziativa privata, mediante accordo con il Comune in merito alle attrezzature da realizzare e alle modalità di gestione e d'uso.

All'attuazione del P.R.G. si provvede con intervento diretto.

E' consentita un'edificazione limitata, da destinare esclusivamente a impianti sportivi e relativi servizi in base ai seguenti dati:

**If = 1,00 mc./mq.**

**Sc = 30% di Sf**

Sono consentiti tutti gli interventi di riqualificazione dell'esistente, anche con modesti incrementi di volumetria da contenere entro un massimo del 20% del volume preesistente.

In prossimità del torrente Campagnano e del tracciato dell'autostrada è consentita la destinazione a quartiere fieristico da attuarsi in base ad accurato progetto piani volumetrico.

Oltre alle specifiche attrezzature per attività fieristiche, nell'ambito del quartiere, è possibile prevedere strutture e servizi finalizzati alla ricettività alberghiera, alla convegnistica, alla ristorazione e a quant'altro possa concorrere al buon funzionamento ed alla attività fieristica nel suo complesso.

Queste iniziative potranno essere attuate anche con il concorso dei privati mediante la formulazione di società miste pubblico-privato.



### **art. 23. - Zone F3**

Le zone F3 sono riservate alle opere e/o attrezzature sociali, commerciali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto pubblico e privato che contribuiscono ad elevare lo standard ed il livello dei servizi urbani.

I grandi esercizi di vendita potranno essere localizzati nelle zone F3 ricedenti negli ambiti assoggettati a P.P. che ne dovrà definire indici e parametri di riferimento.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante:

1. programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa a titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale ed esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi, si eseguirà la procedura dell'intervento diretto.

Il tutto in base ai seguenti dati:

**If = 4,5 mc./mq.**

**Sc = 40% di Sf**

**Df = 10**

Per quanto riguarda l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.

Sono previsti interventi pubblici, interventi privati ed interventi per iniziative di società miste pubblico-privato.

Il 30% della volumetria può essere utilizzato per residenze.

In tali zone l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire una quota della superficie realizzabile in ogni singola area fino al 20% di quella consentita.

La estensione precisa e le modalità di acquisizione di tale quote saranno definite in sede di redazione dei P.P.A. o dei programmi unitari di riqualificazione.

Esse potranno variare in relazione al tipo di opera pubblica prevista la cui realizzazione potrà essere direttamente gestita dall'Amministrazione Comunale, se trattasi di opera che deve costituire fabbricato a se stante. In questo caso la superficie coperta (Sc) realizzabile diventa il 55%; altrimenti potrà essere ceduta dai privati, nel qual caso i costi di riferimento saranno quelli stabiliti dal CER per l'edilizia residenziale pubblica, ad eccezione di impianti e tipi edilizi speciali.

Nel primo caso, qualora, cioè, l'opera debba costituire fabbricato a se stante, l'area di pertinenza, il cui valore sarà quello determinato dalla Commissione Provinciale Espropri, sarà ceduta dai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La ripartizione delle volumetrie e le modalità di realizzazione ed utilizzazione delle medesime, nonché le valutazioni degli aspetti economici, debbono essere chiaramente indicate negli strumenti di intervento approvati dal Comune (convenzioni e concessioni).

#### **art. 24. - Zone F4**

Le Zone F4 sono riservate ai servizi di carattere speciale come: caselli e spazi annessi, carceri, cimiteri, ospedali specializzati ed altri servizi civili e militari non previsti specificamente dal P.R.G..

In tale zone il P.R.G. si attua mediante interventi diretti che trovino inquadramento in uno studio di insieme di ciascuna area.

Si utilizzano i seguenti dati:

**If = 3,00 mc/mq**

**Hm = m. 3,50 per gli edifici cimiteriali**

**m.14,00 per gli altri edifici**

Nelle zone F4 è consentita, alternativamente, la realizzazione di campeggi per uso turistico, di centri di accoglienza per i lavoratori stranieri e per nomadi, di centri parrocchiali, di case albergo e case parcheggio in base ai seguenti dati:

**If = 1,50 mc/mq**

**Hm = m. 6,40**

Per ogni destinazione d'uso vanno rispettate le specifiche normative statali e regionali.

In particolare, nelle zone ad uso cimiteriale vanno individuate adeguate aree perimetrali di rispetto nelle quali è vietata qualsiasi edificazione.

Spazi di parcheggio debbono essere disposti in corrispondenza degli accessi (vedi art. 30).

Piccole attrezzature commerciali di prima necessità possono essere realizzate all'interno delle volumetrie massime consentite. Nel caso di servizi cimiteriali è consentita la realizzazione di box per la vendita di fiori e altre attrezzature strettamente funzionali.

**art. 25. - Zone F5**

Le Zone F5 sono riservate ai parcheggi pubblici. Esse possono essere utilizzate ad un solo livello o a più livelli, in relazione alle caratteristiche del terreno ed alle specifiche esigenze. Possono essere utilizzate anche uno o più livelli interrati.

I parcheggi a più livelli debbono avere sempre la caratteristica di parcheggi custoditi.

## **art. 26 - Zone G**

Le zone G corrispondono a quelle porzioni di territorio escluse dall'edificazione dall'Ufficio del Genio Civile (parere n. 2934 del 5 marzo 1993 - cfr. TAV. 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-6 allegate allo stesso parere).

In tali zone in periodo di vigenza dello strumento urbanistico - l'utilizzazione delle aree potrà essere ammessa dove sia possibile verificare i requisiti di idoneità geomorfologica supportati da indagini geognostiche e analisi geotecniche da cui emerga l'assenza del rischio geologico.

In ogni caso sarà possibile che le previsioni volumetriche delle aree sottratte all'utilizzazione per rischio geomorfologico siano considerate possibili sulle superfici per le quali le condizioni di assenza di rischio geologico risultino accertate.

Nell'Eventualità, le porzioni di aree riconosciute idonee potranno essere utilizzate in base alla normativa dell'ambito urbanistico di appartenenza, se piano particolareggiato o zona agricola. Negli altri casi si applicheranno gli indici ed i parametri delle zone C3 per come definiti dalle presenti norme.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che siano scrupolosamente osservate le prescrizioni dell'Ufficio del Genio Civile che ha espresso il proprio parere di competenza, ai sensi dell'art.13 della legge 64/74; pertanto la prevista reinclusione di aree soppresse da parte del Genio Civile sulla base di nuovi studi geologici, prevista dall'art.26 delle N.T.A., dovrà essere esclusa.

## **art. 27 - Zone H**

Le zone H, per come individuate nel relativo grafico (TAV. 11 - riportate nella definitiva Tav. 4), sono destinate alla riqualificazione del centro cittadino attraverso la ridefinizione o l'insediamento di attività direzionali e terziarie, di una quota di residenza, nonché di servizi e verde pubblico.

La realizzazione delle zone H avverrà attraverso piani particolareggiati che comprendano le intere zone e che potranno prendere in considerazione anche aree finitime, utili alla ridefinizione del tessuto urbanistico.

La quota di residenza prescritta non dovrà essere superiore al 30% della volumetria complessivamente realizzabile, tranne nei casi in cui dal P.P. non si evincano qualificate motivazioni alla modifica della percentuale.

I parametri di riferimento sono:

**It = 2,50 mc./mq.**

**If = 4,50 mc./mq.**

**Sc = 40% di If**

**Df = 10,00 ml**

Per quanto riguarda le altezze massime, non si pongono limiti, purché queste siano definite nei grafici piano volumetrici allegati ai Piani Particolareggiati.

## **art. 28. - Zone I**

Le aree collinari, per come delimitate nella Tav. 12 e riportate nella definitiva Tav. 4, sono da assoggettare a Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, che comprendano le intere zone e che potranno prendere in considerazione aree finitime utili alla ridefinizione del tessuto urbanistico. Essi dovranno tener conto del particolare rilievo ambientale delle zone, delle preesistenze edificate, e, per l'importanza che può assumere all'interno del sistema e per le relazioni con il resto del territorio, il riordino della viabilità.

I parametri di riferimento sono:

**It = 0,7 mc/mq**

**Hm = mt.9,50**

**abitanti per ha = 30**

Le Zone B ricadenti negli ambiti di intervento di cui al presente articolo rimangono regolate dai parametri di riferimento di cui agli artt. 10 - 11 - 12 - 13 delle N.T.A..

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre i suddetti Piani Particolareggiati entro 12 mesi dalla data di approvazione della Variante al P.R.G..

Trascorso inutilmente tale termine si procederà per come descritto al precedente articolo 3, punto a).

## **art. 29. - Zone L**

Le aree destinate ad edificazione privata dal precedente strumento urbanistico generale, che risultassero ancora inedificate ed in contrasto con le destinazioni d'uso introdotte dalla Variante Generale al P.R.G., sono riclassificabili secondo i parametri stabiliti dalle presenti N.T.A. per le aree residenziali più prossime alle stesse.

La riclassificazione delle aree in questione avverrà sulla base di una semplice richiesta documentata inoltrata alla Amministrazione Comunale dagli aventi causa e titolo.

Nei casi in cui la riclassificazione non risultasse inequivocabile si farà riferimento ai parametri più restrittivi.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che la normativa si dovrà applicare esclusivamente per quelle aree individuate sulle relative tavole di Piano.



**TITOLO V**

**ALTRE DISPOSIZIONI**

**art. 30. - Standard urbanistici minimi**

All'interno del territorio Comunale deve essere garantita la disponibilità di adeguati spazi per lo svolgimento delle attività di preminente interesse pubblico.

Non meno di:

- **mq.15/ab.** per verde pubblico (in zone F1)
- **mq. 4/ab.** per attrezzature sportive e ricreative (in zone F2)
- **mq. 6/ab.** per attrezzature scolastiche (in zone F3)
- **mq. 6/ab.** per attrezzature pubbliche varie e servizi (in zone F3)
- **mq. 3/ab.** per parcheggi pubblici (in zone F5 e altre)
- **mq. 34/ab.** standard minimo.

**art. 31. - Standard urbanistici integrativi.**

La disponibilità di spazi minimi per lo svolgimento delle attività di preminente interesse pubblico è integrata con spazi di interesse collettivo da reperire all'interno di altre singole zone:

- nelle zone C1 - C2 - C3, secondo quanto disposto dagli artt. 15, 16 e 17;
- nelle zone D1, secondo quanto disposto all'art. 18;
- nelle zone E, non meno di 5 mq per parcheggi di uso collettivo ogni 100 mc di edificazione (residenza, accessori e attività produttive complementari);
- nelle zone F3 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggi pubblici di superficie;
- nelle zone F4 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggi pubblici di superficie. Nel caso si realizzino campeggi o centri di accoglienza per lavoratori o per nomadi, i parcheggi pubblici debbono impegnare almeno il 10% delle aree.

Inoltre, nelle zone F4 le utilizzazioni previste sono prevalentemente di interesse collettivo, anche se di carattere "speciale".

### **art. 32. - Parcheeggi privati**

In tutte le nuove costruzioni di carattere residenziale e misto delle Zone B e C, debbono essere realizzati spazi interrati, non conteggiabili ai fini dell'edificabilità, da destinare a parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Sono esonerati da tale obbligo gli edifici monofamiliari.

Nel caso di edifici monofamiliari a schiera, debbono essere chiaramente individuati spazi funzionalmente idonei al parcheggio privato in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due abitanti.

Nelle Zone F3 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggio per uso del personale. Debbono, inoltre, essere realizzati altri spazi interrati di parcheggi, pari ad almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Tali parcheggi sono di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari e non sono computabili ai fini dell'edificabilità.

Nelle Zone D1, D2 ed F4 (con esclusione delle aree carcerarie e cimiteriali) debbono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad uso degli utenti interni, in ragione della effettiva necessità.

Eventuali posti macchina realizzati nei locali interrati e seminterrati degli edifici monofamiliari isolati ed a schiera non vengono conteggiati ai fini dell'edificabilità.

La realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di edifici esistenti (di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari) è soggetta al parere preventivo della Commissione Edilizia ed all'autorizzazione del Sindaco.

Tale realizzazione è vietata nelle Zone A per motivi di carattere ambientale, a meno di specifica previsione in seno di Piano Particolareggiato.

**art. 33. - Edilizia economica e popolare**

Gli interventi di edilizia economica e popolare (sovvenzionata e convenzionata) debbono essere attuati all'interno delle Zone B5, appositamente preposte.

Il Comune può programmare interventi anche in Zone B4 (di ristrutturazione) mediante specifici piani esecutivi.

Nelle Zone C1 e C2 (di espansione) una quota massima del 30%, delle aree e delle volumetrie realizzabili può essere riservata a interventi di edilizia economica, secondo specifiche indicazioni del Comune e accordi con i proprietari dei suoli, da precisare in sede di progetto urbanistico esecutivo e di convenzione, privilegiando, ove possibile, le cooperative.

#### **art. 34. - Sistemazioni esterne e completamenti dei fabbricati**

Ogni progetto presentato al Comune deve essere corredato da accurato studio delle sistemazioni esterne: pavimentazioni, opere di arredo, alberature, zone a prato ed a giardino (vedi anche artt. 35 e 36).

Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti avendo cura di non compromettere gli apparati radicali.

Le eventuali proposte di abbattimento di alberature di alto fusto, strettamente necessarie per la realizzazione delle opere, dovranno essere valutate dal Sindaco caso per caso; il permesso di abbattimento verrà notificato come allegato alla Concessione Edilizia.

Per l'abbattimento di alberature di alto fusto deve essere sempre richiesta l'autorizzazione del Sindaco.

Per quanto attiene alle coperture dei fabbricati sono da preferirsi le coperture a tetto, a falde semplici, con inclinazione di circa 30°. E' vietata la realizzazione di mansarde. Gli spazi sottotetto non sono utilizzabili per usi abitativi, a meno di locali di servizio (cucine, bagni, ripostigli) tranne per quanto stabilito dal R.E.C..

Per quanto attiene agli esterni dei fabbricati sono da preferirsi le finiture ad intonaco ed in materiali lapidei, nonché l'uso del vetro e dei metalli.

Per la colorazione delle superfici ad intonaco sono da preferirsi i colori tenui: grigio chiaro, grigio rosato, grigio verde, terra di Siena naturale e simili.

I fabbricati debbono risultare sempre protetti perimetralmente da marciapiedi e intercapedini.

Particolare attenzione deve essere riservata alla protezione delle murature dall'umidità ascendente e discendente.

### **art. 35. - Nuovi impianti arborei**

Per la realizzazione di nuovi impianti arborei e per il miglioramento di quelli esistenti, dovrà essere data preferenza alle associazioni vegetali originarie dei luoghi ed a quelle sicuramente acclimatate, con particolare attenzione alle caratteristiche specifiche del terreno.

Per la realizzazione di filari arborei in zone urbane si raccomanda l'uso di carpini, frassini, platani, cipressi, farnie, tigli.

Nelle aree adiacenti ai corsi dei fiumi e dei torrenti si raccomanda l'uso di farnie, frassini, salici, olmi, pioppi bianchi e neri, tamerici, arbusti, lentischi, ginepri e di ogni altra essenza idonea all'ambiente fluviale.

Le fasce di verde parallele a tratti di viabilità urbana ed extra urbana, presenti negli elaborati grafici di P.R.G., rappresentano percorsi pedonali con filari di alberature di alto fusto.

**art. 36. - Viabilità.**

Le indicazioni grafiche inerenti la viabilità urbana ed extraurbana hanno valore indicativo. In fase realizzativa sono quindi consentite modificazioni di ordine tecnico esecutivo.

Un eventuale secondo svincolo dell'autostrada dovrà essere ubicato, di preferenza, a sud della Città, in direzione delle frazioni.

Le fasce di rispetto dell'autostrada in prossimità delle aree urbane (m. 60 per lato dal limite della zona di occupazione) possono essere utilizzate per verde pubblico (F1), attività agricole (E), parcheggi (F5).

Esse possono essere utilizzate anche come spazi di pertinenza non edificabili e non conteggiabili ai fini dell'edificazione di zone per parchi sportivi (F2) e servizi di carattere speciale (F4).



### **art. 37. - Aree sottoposte a vincoli speciali**

In tutte le aree sottoposte a vincolo storico, archeologico, monumentale è necessario acquisire, a fini edificatori, il parere preventivo della competente Soprintendenza.

Nelle aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico è vietata ogni edificazione, a meno di eventuali possibilità di deroghe.

Nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono consentiti solo gli interventi edilizi strettamente funzionali all'uso; nelle adiacenti aree di rispetto è vietato, a norma di legge, qualsiasi tipo di edificazione (vedi art. 28).

In tutte le aree extra urbane devono essere rispettati i distacchi dalla viabilità carrabile imposte dalle norme nazionali e regionali.

Sono aree extra urbane tutte quelle non comprese in zone A - B - C - D - F o strettamente adiacenti alle medesime.

In tutte le aree extra urbane deve essere rispettato il distacco della edificazione di m. 150 dalle sponde dei fiumi e dai torrenti, in armonia con le prescrizioni della legge nr. 431/85. In armonia con le prescrizioni della medesima legge, vanno salvaguardate dall'edificazione le aree boschive.

Le prescrizioni di legge inerenti la tutela antisismica prevalgono su qualsiasi altra prescrizione.

In relazione allo studio geologico allegato al presente piano, si prescrive quanto segue:

- a)** in aree del centro edificato è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio (di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale) con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico meccaniche del suolo e l'eventuale influenza del nuovo manufatto sull'edificazione circostante;
- b)** in aree di possibile nuova urbanizzazione è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato, di lottizzazione o simile) con studio geologico-geotecnico dell'area in oggetto e di adattare le strutture edilizie alla

natura ed alla morfologia dei terreni, prevedendo anche sistemi di fondazione adeguati alla fattibilità reale;

**c)** in aree appartenenti a versanti con fenomeni di instabilità è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico con quanto detto al precedente punto B escludendo dall'edificazione le aree nelle quali il movimento franoso è accertato.

**d)** in aree di piana alluvionale inondabili per deflussi di piena straordinaria, ogni progetto edilizio-urbanistico di nuova edificazione o di nuova ristrutturazione deve essere accompagnato da studio idrogeologico-idraulico e, se necessario, da adeguate opere di sistemazione idraulica, considerando abitabili solo i piani superiori alla sommità degli argini fluviali;

**e)** in aree appartenenti al nucleo storico e nelle fasce a ridosso del medesimo è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico-meccaniche del suolo e l'influenza del manufatto sull'edificazione circostante. Sono esclusi solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

Il Piano Particolareggiato del nucleo storico o gli eventuali Piani di recupero debbono essere accompagnati da studio generale di carattere geologico e da prescrizioni specifiche.

Si prescrivono comunque, in via preliminare, solleciti interventi di razionalizzazione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane e del sistema fognario, nonché interventi di consolidamento delle parti più ad evidente rischio.

E' fatto obbligo di tener conto dei limiti di rispetto delle porzioni più incise delle valli fluviali in erosione e di prevedervi interventi di sistemazione idraulico-forestali.

**art. 38. - Aree per uso di protezione civile**

Vanno riservate ad usi di protezione civile le seguenti aree:

- almeno il 25% di quelle classificate come Zone F4 (servizi di carattere speciale); in particolare una parte degli spazi in prossimità dello svincolo dell'autostrada e di quelli in prossimità del nuovo svincolo della superstrada silana;
- parte (almeno il 40%) delle aree destinate a verde pubblico del versante occidentale del colle Pancrazio (in prossimità del centro storico);
- parte (almeno il 40%) delle aree destinate a verde pubblico comprese tra Via Popilia e la ferrovia (sistemandole a prato, senza alberatura);
- il 20% di tutte le aree destinate a verde pubblico di dimensioni, ciascuna, superiori a 2 ettari (vedi art. 21);
- è fatto obbligo all'Amministrazione Comunale di dotarsi del "Piano Comunale di Protezione Civile" a norma della legge 8.12.1970, nr. 996 e successivo regolamento di attuazione emanato con D.P.R. 6.02.1981, nr. 66 (circolare Prefettura di Cosenza prot. nr. 2411/201) e della legge Regionale nr. 460 del 21.03.1984.

### **art. 39. - Riclassificazione delle aree**

Tutte le aree di proprietà comunale vengono automaticamente riclassificate come zone F3. Inoltre, ogni qualvolta una pubblica Amministrazione acquisisce un'area per destinarla ad utilizzazione di carattere pubblico, tale area viene automaticamente riclassificata come Zona F1, F3 e F5, secondo la specifica nuova destinazione.

Essa può essere riclassificata anche come Zona F2 o F4 limitatamente alle sole utilizzazioni di carattere pubblico.

Nel caso si intenda utilizzare aree di espansione C2 e C3 per edilizia economica e popolare (sovvenzionata e/o convenzionata) oltre i limiti fissati dall'art. 33, le aree stesse vengono automaticamente riclassificate come Zone B5 con indici di utilizzazione fondiaria uguale a 2 mc./mq..

Ogni altra modifica di destinazione d'uso delle aree rispetto a quanto stabilito dal P.R.G. costituisce variante.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che la riclassificazione delle aree potrà avvenire nel rispetto e con le procedure previste dalla legislazione vigente (legge 1/78 per la realizzazione di opere pubbliche e legge 865/72, art.51 e successive modificazioni ed integrazioni per interventi di edilizia residenziale pubblica).

#### **art. 40. - Interventi nelle frazioni**

Nelle frazioni di Donnici Superiore, Donnici Inferiore, Bivio Donnici, Sant'Ippolito e Borgo Partenope l'edificazione è subordinata al rispetto del presente piano.

L'Amministrazione Comunale verificherà, dopo la definitiva approvazione della Variante al P.R.G. la compatibilità dei piani esecutivi esistenti con lo strumento urbanistico generale.

Tutte le Zone F, per attrezzature e servizi, e le Zone B, edificate e di completamento, possono essere realizzate anche in assenza di piani esecutivi.

Nelle Zone B non può essere superato l'indice fondiario di mc. 2.00/mq., l'altezza massima non potrà superare i mt. 10 dalla quota del piano stradale ed il lotto minimo corrisponde a 600 mq..

Nel caso si intenda utilizzare aree di espansione C2 e C3 per l'edilizia economica e popolare (convenzionata e/o sovvenzionata), le aree stesse sono automaticamente riclassificate come zone B5 con indici di utilizzazione fondiaria pari a 2 mc./mq..

**art. 41. - Difformità e deroghe**

In caso di difformità tra le prescrizioni degli elaborati grafici e quelle delle presenti norme, prevalgono le prescrizioni delle presenti norme.

In caso di difformità tra le indicazioni grafiche contenute in differenti tavole, prevalgono le indicazioni di zonizzazione.

In caso di difformità tra indicazioni normative all'interno del P.R.G. (anche di Regolamento Edilizio) prevalgono quelle più restrittive.

Eventuali deroghe di minima entità inerenti distacchi, altezze, volumetrie, destinazioni d'uso ed altre indicazioni normative di P.R.G. possono esse concesse in via eccezionale, su parere positivo della Commissione Edilizia-Urbanistica, successiva deliberazione del Consiglio Comunale e parere definitivo della Regione sulla regolarità della procedura.

In assenza di tale procedura ogni modifica normativa costituisce variante.



## REGIONE CALABRIA



### DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE

N° 856 DEL 19 DICEMBRE 1995

**Oggetto:** Comune di Cosenza -  
Approvazione Variante Generale  
al Piano Regolatore Generale.-

Il Dirigente del Settore, previo anche controllo degli atti richiamati, attesta la regolarità del presente provvedimento ai sensi dell'art. 38 della L.R.30/90 e delle norme contenute nel Capo II della legge 241/90.

IL DIRETTORE  
(Arch. Andrea Iovene)

VISTO della Commissione di controllo

N° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione

Calabria N° 6 del 16 GENNAIO 1996

## **IL PRESIDENTE DELLA REGIONE**

CONSIDERATO che il Settore competente per l'istruttoria ha verificato:

- Che con deliberazione n.48 del 16/09/1994 il Consiglio Comunale di Cosenza ha adottato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale;
- Che gli atti di detta Variante sono stati regolarmente pubblicati e depositati e che nei termini di legge sono state prodotte 170 osservazioni, oltre a due fuori termini, alle quali il Comune ha controdedotto con atto consiliare n.32 del 22/6/95;
- Che con nota n.2934 del 5/3/1993 il Genio Civile di Cosenza ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 64/74;
- Che il Comune di Cosenza ha trasmesso la Variante di cui trattasi all'Assessorato Regionale all'Urbanistica con nota n.25409 del 12/07/1995, assunta al protocollo in data 13/07/1995;
- Che il Settore Regionale Strumenti Urbanistici ha reso la propria istruttoria in data 29/08/1995:
- Che la Commissione Urbanistica Regionale, ai sensi delle leggi regionali 16/94 e 30/94, ha espresso, nella seduta del 18 e 21/09/1995, parere che la Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Cosenza possa essere approvata parzialmente con la esclusione delle zone "T" indicate nelle varie planimetrie di piano la cui definizione è demandata alla successiva predisposizione dei piani particolareggiati in quanto si rende necessario specificare:
  - la perimetrazione delle zone "B" ricadenti in tali aree, essendo le diverse zonizzazioni ed i relativi parametri stati soppressi in fase di adozione;
  - la determinazione dei nuovi parametri costruttivi sulla base dei quali predisporre i piani particolareggiati nonché la destinazione d'uso delle aree;



parametri e destinazioni che devono essere preliminarmente indicati in sede di P.R.G. e non possono essere demandati ai succitati piani particolareggiati.

Quanto sopra è da intendersi quale integrazione del Piano Regolatore Generale proposto e come tale dovrà seguire lo stesso iter approvativo e, inoltre, con l'esclusione delle modifiche apportate al piano in sede di controdeduzione alle osservazioni e suggerite dall'Ufficio Tecnico Comunale con gli allegati "E" richiamati nella delibera n.32 del 22/05/1995 in quanto le stesse comportano modifiche al piano che, ad avviso della Commissione, avrebbero dovuto essere sottoposte al preventivo parere del Genio Civile e successivamente riadottate.

La rimanente parte viene approvata così come adottata dal Consiglio Comunale con atto n.48 del 16/09/1994 e con le seguenti prescrizioni:

1) siano scrupolosamente osservate le prescrizioni dell'Ufficio del Genio Civile che ha espresso il proprio parere di competenza, ai sensi dell'art.13 della legge 64/74; pertanto la prevista reinclusione di aree soppresse, in sede di esame della presente Variante, da parte del Genio Civile, sulla base di nuovi studi geologici, prevista dall'art.26 delle N.T.A., dovrà essere esclusa;

2) Le zone di espansione residenziale (vedi art.3 delle N.T.A.) potranno essere utilizzate attraverso piani esecutivi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata e mai attraverso intervento diretto; in ogni caso sia i Piani di Lottizzazione che i Piani Particolareggiati non potranno prescindere dalla procedura dettata dalla normativa regionale (LL.RR.20/80 e 15/81) e da quella statale (legge n.1150/42, art.28);

3) nelle zone di tipo "B" l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica;

4) la demolizione e la ricostruzione è possibile solo nel rispetto della volumetria esistente e, comunque, non deve mai superare 6 mc/mq nel caso in cui la volumetria esistente dovesse risultare maggiore, in conformità all'art.7 del D.M. 02/04/1968, n. 1444;

5) per l'agriturismo è da escludere la nuova edificazione in conformità della legge regionale 22/88;

6) le attività complementari produttive di cui all'art.20 delle N.T.A. vanno commisurate alle reali esigenze dell'azienda;

7) nei nuclei rurali potrà prevedersi un premio di cubatura pari al 20% dell'esistente per migliorare le condizioni igienico-sanitarie del fabbricato; in mancanza degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, previsti dall'art.20 delle N.T.A., per le residenze, si applicherà l'indice fondiario pari a 0,03 mc/mq;

8) la riclassificazione delle aree di cui all'art.39 delle N.T.A. potrà avvenire nel rispetto e con le procedure previste dalla legislazione vigente (legge 1/78 per la realizzazione di opere pubbliche e legge 865/72, art.51 e successive modificazioni ed integrazioni per interventi di edilizia residenziale pubblica);

9) i poteri di deroga di cui all'art.41 delle N.T.A. potranno essere esercitati nel rispetto dell'art.41 della legge urbanistica;

10) la normativa di cui all'art.29 "ZONE L" delle N.T.A., si dovrà applicare esclusivamente per quelle aree individuate sulle relative tavole di Piano;

11) nelle zone D1 industriali il posizionamento dei manufatti deve tenere conto dell'andamento naturale del terreno ed evitare quindi sbancamenti superiori a mt.3,00 di altezza;

12) nelle zone C3 la lunghezza dei fronti non deve superare, in ogni caso, i ml.40,00;

13) per quanto riguarda le osservazioni prodotte, queste restano definite in conformità a quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n.32 del 22/05/1995, punti A-B-C-D-F, con esclusione del punto 'E' e purché ricadenti nell'ambito del piano approvato;

- Che dette prescrizioni con nota racc. A.R. n.3076 del 02/10/1995 sono state notificate al Comune per essere controdedotte ai sensi delle richiamate leggi regionali 16/94 e 30/94;

- Che il Comune di Cosenza con atto consiliare n.63 del 07/11/1995 ha controdedotto alle prescrizioni della C.U.R. ed all'approvazione parziale di cui al I° capoverso dello stesso parere;

- Che in merito all'approvazione parziale si ritiene di poter concordare con quanto controdedotto per cui se ne può proporre l'approvazione per come adottato dal Comune;

- Che per quanto riguarda le prescrizioni, vengono accolte le controdeduzioni formulate dal Comune con la delibera di controdeduzioni n.63 del 07/11/1995 relativamente ai punti 4 e 13 del parere della C.U.R. in data 18 e 21/09/1995, mentre vengono confermate tutte le altre;

- Che con deliberazione della Giunta Regionale n.6774 dell'01/12/1995, esecutiva, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Cosenza così per come adottato dal Comune con atto consiliare n.48 del 16/09/1994 e con le prescrizioni suggerite dalla C.U.R. in data 18 e 21/09/1995 tranne quelle di cui ai punti 4 e 13 per le quali sono state accolte le controdeduzioni formulate dallo stesso Comune con delibera C.C. n.63 del 07/11/1995;

VISTO il D.P.R. n.8 del 15/01/1972;

VISTA la legge regionale 16/94 e succ. modif.;

SU PROPOSTA dell'Assessore, Dr.Domenico Crea, formulata alla stregua dell'istruttoria compiuta dalle strutture interessate nonché dalla espressa dichiarazione di regolarità dell'atto resa dal Dirigente preposto al competente Settore che si è espresso anche sulla non assoggettabilità dell'atto a controllo in quanto esternazione di precedente deliberazione già sottoposta a controllo,

**D E C R E T A**

E' approvata la Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Cosenza così per come adottata da quel Consiglio Comunale con atto n.48 del 16/09/1994 e con le seguenti prescrizioni:

- 1) siano scrupolosamente osservate le prescrizioni dell'Ufficio del Genio Civile che ha espresso il proprio parere di competenza, ai sensi dell'art.13 della legge 64/74; pertanto la prevista reinclusione di aree sopprese, in sede di esame della presente Variante, da parte del Genio Civile, sulla base di nuovi studi geologici, prevista dall'art.26 delle N.T.A., dovrà essere esclusa;
- 2) le zone di espansione residenziale (vedi art.3 delle N.T.A.) potranno essere utilizzate attraverso piani esecutivi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata e mai attraverso intervento diretto; in ogni caso sia i Piani di Lottizzazione che i Piani Particolareggiati non potranno prescindere dalla procedura dettata dalla normativa regionale (LL.RR.20/80 e 15/81) e da quella statale (legge n.1150/42, art.28);
- 3) nelle zone di tipo "B" l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica;
- 4) per l'agriturismo è da escludere la nuova edificazione in conformità della legge regionale 22/88;
- 5) le attività complementari produttive di cui all'art.20 delle N.T.A. vanno commisurate alle reali esigenze dell'azienda;
- 6) nei nuclei rurali potrà prevedersi un premio di cubatura pari al 20% dell'esistente per migliorare le condizioni igienico-sanitarie del fabbricato; in mancanza degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, previsti dall'art.20 delle N.T.A., per le residenze, si applicherà l'indice fondiario pari a 0,03 mc/mq;
- 7) la riclassificazione delle aree di cui all'art.39 delle N.T.A. potrà avvenire nel rispetto e con le procedure previste dalla legislazione vigente (legge 1/78 per la realizzazione di opere pubbliche e legge 865/72, art.51 e successive modificazioni ed integrazioni per interventi di edilizia residenziale pubblica);
- 8) i poteri di deroga di cui all'art.41 delle N.T.A. potranno essere esercitati nel rispetto dell'art.41 della legge urbanistica;
- 9) la normativa di cui all'art.29 "ZONE L" delle N.T.A., si dovrà applicare esclusivamente per quelle aree individuate sulle relative tavole di Piano;
- 10) nelle zone D1 industriali il posizionamento dei manufatti deve tenere conto dell'andamento naturale del terreno ed evitare quindi sbancamenti superiori a mt.3,00 di altezza;
- 11) nelle zone C3 la lunghezza dei fronti non deve superare, in ogni caso, i ml.40,00;
- 12) per quanto riguarda le osservazioni prodotte, queste restano definite in conformità a quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n.32 del 22/05/1995.-

Per la regolarità dell'atto

IL DIRIGENTE  
(Arch. Andrea Iovine)

L'ASSESSORE  
(Dr. Domenico Crea)

- N I S T I C O' -