

COMUNE DI TITO

Provincia di Potenza

Regolamento Urbanistico

Legge Regionale 11/08/1999 n. 23



Elaborato: 7.01

Norme Tecniche di Attuazione

Modificate in attuazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 01/08/2012 "Regolamento Urbanistico: esame osservazioni - provvedimenti e approvazione definitiva (art. 36 L.R. 23/1999)"

Arch. Vito GRIMALDI
Studio Tecnico Via
Acerenza, n. 29
85100 – Potenza
tel. 0971/36211

Ing. Gerardo OSTUNI
Studio Tecnico Piazza del
Seggio, n. 13
85050 – Tito (PZ)
tel. 0971/798682

Adozione: D.C.C. n. 50 del 22/12/2011 – Approvazione: D.C.C. n. 20 del 01/08/2012

Agosto 2012

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico (R.U.)

1 - Il Regolamento Urbanistico di Tito (R.U.) disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale. Esso è redatto ai sensi della legge della Regione Basilicata n. 23 dell'11 Agosto 1999 con tutte le relative successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi delle vigenti Disposizioni Legislative Nazionali e Regionali in materia di urbanistica.

2 - Ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n. 23/99 il Regolamento Urbanistico di Tito contiene:

- a) l'individuazione dei perimetri dei Suoli Urbanizzati (S.U.), dei Suoli non Urbanizzati (S.n.U.) e dei Suoli Riservati all'Armatura Urbana (S.R.A.U.);
- b) l'individuazione delle aree sulle quali realizzare interventi diretti di edificazione, di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- c) l'individuazione di aree destinate ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- d) l'individuazione di aree per le quali, il rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i Piani Attuativi (P.A.);
- e) la determinazione degli interventi diversi da quelli di cui al punto d, consentiti all'esterno dei suoli urbanizzati, indipendentemente dal Piano Operativo, ovvero l'individuazione dei **D.U.P.** (**Distretti Urbani** di perequazione urbanistica assoggettati a **Piani Attuativi**);
- f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei Suoli non Urbanizzati;
- g) i Regimi Urbanistici vigenti all'interno dei perimetri delle aree individuate dal R.U.;
- h) la disciplina del recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

3 - I dati numerici contenuti nel presente R.U. sono stati desunti dalle indicazioni che si sono riscontrate dal rilievo aerofotogrammetrico fornito dall'Amministrazione Comunale i dati numerici relativi alla data di formazione del RU potranno essere precisati meglio e dunque modificati in sede di definizione di piani attuativi o progetti planovolumetrici, ovvero di interventi diretti, facendo ricorso a riferimenti catastali o a rilievi particolarmente curati nei confronti delle definizioni dei confini di proprietà.

I piani attuativi, i progetti planovolumetrici, previsti dal R.U., potranno:

- a) essere adattati e adeguati alle realtà dei luoghi per ciò che attiene gli aspetti di aerofotogrammetria e di risultanze catastali, necessari per una attuale specificazione ed attuazione del R.U., nei limiti fissati dalla legge regionale n. 37/96; pertanto i Piani Attuativi, i Progetti Planovolumetrici, previsti dal R.U. potranno subire le seguenti modifiche:
 - rettifiche delle perimetrazioni;
 - variazioni delle quantità complessive previste;
 - modifiche delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni;
 - incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
 - variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardino le dotazioni di standards e servizi pubblici previsti dalla pianificazione sovraordinata;
- b) potranno essere adattati ed adeguati in conseguenza di verifiche da effettuarsi in fase attuativa in ordine alla legittimità degli immobili interessati alla trasformazione, alla individuazione della reale possibilità edificatoria, etc.;
- c) potranno essere adattati ed adeguati, nel rispetto delle percentuali di cessione bonaria della proprietà pubblica, nei parametri, nelle grandezze urbanistiche ed edilizie, negli indici previsti nelle schede di dettaglio.

Gli adattamenti e gli aggiustamenti previsti ai punti a), b), c) nei limiti previsti dalla L.R. 37/96 non comportano varianti al Regolamento Urbanistico.

Art. 2 - Durata e validità del R.U.

1 - Ai sensi dell'art. 16 della L.U.R., il R.U. è valido a tempo indeterminato.

2 - Le previsioni del R.U. di cui all'art. 1 comma 2, lettere c), d),f), decadono dagli effetti conformativi delle proprietà dopo cinque anni dall'approvazione del R.U., se non siano stati approvati entro tale decorrenza i Piani Attuativi, i Progetti Esecutivi degli interventi e delle Infrastrutture.

A partire da tale data esse restano in vigore quali previsioni strutturali e ricognitive e la loro attuazione sarà subordinata pertanto alla definizione di un Piano Operativo o Accordo di Localizzazione.

3 - Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico non previste dal presente R.U., si procederà con apposite Conferenze o Accordi di Localizzazione ai sensi degli art. 27 e 28 della L.U.R.

4 - Qualora nei confronti di particolari beni, suoli, immobili, ect. gravassero vincoli o limitazioni speciali quali vincoli naturalistici, archeologici, monumentali, storico-architettonico, geologici, idrogeologici, di sicurezza, di igiene o altri vincoli speciali, che non risultino dagli elaborati del presente R.U., questi prevalgono sulle previsioni e disposizioni del R.U. stesso.

Art. 3 - Entrata in vigore del R.U. e norme transitorie

1 - Il R.U. entra in vigore al momento della esecutività dell'atto amministrativo che lo approva in via definitiva.

2 - Le disposizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati che accompagnano il R.U. sono immediatamente operanti e costituiscono salvaguardia del R.U. fin dalla sua adozione.

3 - I Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata vigenti al momento dell'entrata in vigore de R.U., mantengono efficacia fino al momento della loro decadenza e possono essere variati con la relativa procedura di variante ai P.A.

4 - Le istanze per il rilascio del titolo abilitativo presentate antecedentemente alla data di adozione del presente R.U. per le quali non sia stato rilasciato il titolo relativo, sono sospese qualora in contrasto con le previsioni del R.U.

5 - Mantengono validità i titoli autorizzativi edilizi rilasciati antecedentemente all'adozione del R.U. purché i lavori vengano iniziati entro i termini fissati dal titolo abilitativo.

In caso contrario il titolo decade e saranno consentiti solo gli interventi definiti dalle presenti norme.

6 - Lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) conserva la sua validità fino all'approvazione del presente R.U.

A partire da tale data, le previsioni contenute in detto strumento urbanistico generale, non confermate dal presente R.U. restano in vigore solo quali previsioni strutturali la cui attuazione è subordinata alla definizione dei Piani Operativi e/o accordi di localizzazione.

Le aree di PRG escluse dal RU sono da ritenersi "congelate" ovvero zone agricole da considerarsi prioritarie in ambito di Piano Strutturale Comunale o di Piano Strutturale Metropolitano. Queste aree sono disciplinate dall'art. 45 della Legge Regionale n. 23/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 4 - Elaborati del R.U.

1 - Relazione

1.00 - Relazione

2 - Territorio Comunale

2.01 - Inquadramento Territoriale	rapp. 1:50.000
2.02 - Altimetria ed Idrografia	rapp. 1:20.000
2.03 - Carta dell'uso del Suolo	rapp. 1:20.000
2.04 - Carta dei Vincoli Territoriali	rapp. 1:20.000
2.05 - Carta dei Vincoli - Tito Scalo	rapp. 1:5.000
2.06 - Carta dei Vincoli - Tito Centro	rapp. 1:2.000

3 - Analisi dello Stato di fatto e di diritto

3.00 - Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente	
3.01 - Lo strumento Urbanistico Generale (P.R.G.)	rapp. 1:20.000
3.02 - Lo Strumento Urbanistico Generale - Tito Scalo	rapp. 1:5.000
3.03 - Lo Strumento Urbanistico Generale - Tito Centro	rapp. 1:5.000
3.03.1 - Lo Strumento Urbanistico Generale - Tito Centro	rapp. 1:2.000
3.04 - Lo stato di Attuazione del P.R.G. - Tito Scalo	rapp. 1:5.000
3.04.1 - Lo stato di Attuazione del P.R.G. - Tito Scalo	
3.04.2 - Lo stato di Attuazione del P.R.G. - Tito Scalo	
3.05 - Lo stato di Attuazione del P.R.G. - Tito Centro	rapp. 1:2.000
3.05.1 - Lo stato di Attuazione del P.R.G. - Tito Centro	rapp. 1:2.000
3.06 - Strutture insediative, consistenze edilizie e perimetrazione dell'Ambito Urbano, Periurbano ed Extraurbano - Tito Scalo	rapp. 1:5.000
3.07 - Strutture insediative, consistenze edilizie e perimetrazione dell'Ambito Urbano e dell'Ambito Periurbano - Tito Centro	rapp. 1:2.000

4 - Bilanci

4.01 - Bilancio Urbanistico

5 - Classificazione dei Suoli in Ambito Urbano, Periurbano, ed Extraurbano

5.01 - Carta della criticità e della pericolosità geologica e geomorfologica sovrapposta alla carta dei Regimi Urbanistici - Tito Centro-	rapp. 1:2.000
5.02 - Classificazione dei Suoli in Ambito Urbano, Periurbano ed Extraurbano - Tito Scalo	rapp. 1:5.000
5.03 - Classificazione dei Suoli in Ambito Urbano, Periurbano ed Extraurbano - Tito Centro	rapp. 1:2.000

6 - Regime di intervento, d'uso ed urbanistici

6.01 - Regimi d'intervento, d'uso ed urbanistici del territorio Comunale	rapp. 1:20.000
6.02 - Regimi d'intervento, d'uso ed urbanistici in ambito Urbano, Periurbano ed Extraurbano - Tito Scalo	rapp. 1:5.000
6.02a - Regimi d'intervento, d'uso ed urbanistici in ambito Urbano, Periurbano ed Extraurbano - Tito Scalo	rapp. 1:2.000
6.03 - Regimi d'intervento, d'uso ed urbanistici in ambito Urbano, Periurbano - Tito Centro	rapp. 1:2.000
6.03a - Centro Storico - Tito Centro Interventi edilizi nelle aree tipo TAA-TSA	rapp. 1:1.000
6.04 - Scheda di dettaglio delle previsioni urbanistiche per il Distretto Urbano DUP C3	
6.05 - Scheda di dettaglio delle previsioni urbanistiche per il Distretto Urbano DUP C4	
6.06 - Scheda di dettaglio delle previsioni urbanistiche per il Distretto Urbano DUP B1a	
6.07 - Scheda di dettaglio delle previsioni urbanistiche per il Distretto Urbano DUP C1.1 - C1.6	

- 6.08 – Scheda di dettaglio delle previsioni urbanistiche per il Distretto Urbano DUP C1.7
- 6.09 – Scheda di dettaglio delle previsioni urbanistiche per il Distretto Urbano DUP C6
- 6.10 – Scheda di dettaglio delle previsioni urbanistiche per il Distretto Urbano DUP BB1
- 6.11 – Scheda di dettaglio delle previsioni urbanistiche per il Distretto Urbano DUP BB2
- 6.12 – Scheda di dettaglio delle previsioni urbanistiche per il Distretto Urbano DUP BB3
- 6.13 – Scheda di dettaglio delle previsioni urbanistiche per il Distretto Urbano DUP BB4

7 - Norme Tecniche di Attuazione

7.01 - Norme Tecniche di Attuazione

Relazione Geologica ed allegati cartografici

Art. 5 - Finalità delle norme

1 - Le presenti norme tecniche di attuazione del R.U. di Tito, insieme agli altri elaborati elencati all'art. 4, definiscono i limiti e le trasformabilità dei vari ambiti delle zone territoriali omogenee, nonché i parametri da osservare anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3/11/1952 n°1902 e succ. modif. ed integ.; definiscono inoltre tutti gli elementi atti ad integrare il R.E. ai sensi dell'art. 33 della Legge 17/8/1942 n°1150 e succ. modif. ed integ., nonché della Legge Regionale 11/8/1999 n. 23.

Art. 6 - L'Attuazione del R.U.

1 - L'attuazione del R.U. si espleta attraverso **Interventi Diretti o Interventi Indiretti**.

2 - Gli **interventi Diretti** sono quelli realizzabili senza la preventiva approvazione di un Piano Attuativo e/o progetto Planovolumetrico dell'area.

Gli Interventi Diretti sono realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo quando richiesto dalla normativa statale o regionale in materia.

Rientrano in questa categoria gli interventi con ricorso a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

In alcuni casi le presenti norme prevedono che l'intervento diretto sia consentito previa approvazione di un progetto Planovolumetrico da parte del Consiglio Comunale, che consente di avere una visione più chiara degli interventi da realizzare in un Distretto Urbano.

Nei casi in cui l'Intervento Diretto sia previsto in applicazione dei principi di perequazione urbanistica, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva stipula degli atti di Convenzionamento Urbanistico e Cessione delle Aree.

Gli interventi Diretti si attuano:

- nei tessuti urbani esistenti;
- nelle aree disciplinate da Piani Attuativi Vigenti di iniziativa pubblica o privata;
- nelle zone agricole.

3 - Gli interventi indiretti sono quelli subordinati alla preventiva approvazione di Piani Attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata e dei progetti Planovolumetrici.

I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del P.O. o del R.U., ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di :

- a- Piani Particolareggiati di cui all'art.13 della legge n.1150/42;
- b- Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla legge n. 167/62;
- c- Piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art.27 della legge n.875/71;
- d- Piani di Recupero del Patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.28 della legge n.457/78;
- e- Piani di Lottizzazione, di cui all'art.28 della legge n.1150/42.

4 - Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti i contenuti e l'efficacia di uno o più piani o uno o più dei programmi di cui al comma 3.

5 - L'atto di approvazione del Piano Attuativo, individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

6 - i Piani Attuativi e le relative Varianti sono adottati ed approvati dal Comune con le procedure di cui alle relative leggi nazionali di riferimento.

I piani Attuativi possono essere adottati ed approvati contestualmente al Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui all'art.13 della LUR e al R.U. a e loro Varianti, là dove non contrastino con detti strumenti.

7 - Il progetto **planovolumetrico** è costituito da elaborati in scala adeguata che mostrano l'occupazione di suolo dei volumi degli edifici. Esso permette di valutare i loro rapporti reciproci e i vuoti che essi definiscono.

Il planovolumetrico deve contenere una proposta progettuale che dovrà definire tra l'altro :

- Gli accessi, i servizi, i parcheggi e le infrastrutture nelle diverse reti della zona in oggetto;
- L'occupazione del suolo degli edifici;
- L'impianto degli edifici in relazione ai confini delle altre costruzioni, ai confini di proprietà e ai confini delle strade e le occupazioni di suolo pubbliche;

- Planimetria quotata delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze , altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune.

L'approvazione del Piano Planovolumetrico, avviene secondo quanto previsto per le Lottizzazioni Convenzionate . Il parere di cui all'art.13 della legge n. 64/74 è acquisito successivamente all'adozione del piano e prima della deliberazione di approvazione, a sensi dell'art. 5 della L.R. 37/96 e art. 10 LR. N. 38/97.

Art. 7 - Interventi Attuativi

1 - Per l'attivazione della formazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata relativi ad uno o più Distretti Urbani (DUP) ovvero per la formulazione della proposta complessiva del progetto Planovolumetrico per gli interventi di piccole dimensioni, è necessaria la partecipazione dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi negli stessi, stralciando eventualmente i soli lotti edificati o quelli saturi non interessati dall'attuazione del R.U.

2 - AVVIO DELLA PROCEDURA

I soggetti proponenti avviano la procedura notificando a tutti i proprietari di immobili compresi nel Distretto perimetrato dal R.U., l'invito a partecipare all'attuazione del programma.

3 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO

I soggetti proponenti, proprietari delle aree comprese nel distretto si riuniscono in Consorzio secondo la rappresentanza di cui all'art. 27 della Legge 166/2002.

Nel caso in cui i proponenti non raggiungano la rappresentanza di cui all'art. 27, potrà essere richiesta al Comune la realizzazione di un Distretto suddiviso in più comparti edificatori, ovvero in Sub Distretti autonomi.

In tal caso il Consorzio dei proponenti dovrà essere costituito dal 100% della proprietà costituente il comparto.

4 - PROPOSTA AL COMUNE

Il Consorzio presenta al Comune la proposta progettuale di realizzazione del programma previsto nel Distretto (P.A. o Planovolumetrico).

La proposta progettuale sarà integrata dallo schema di convenzione.

5 - APPROVAZIONE

Il Comune approva il Piano Attuativo secondo le procedure previste per Legge o il progetto Planovolumetrico con determina del Dirigente dell'Unità di Direzione Edilizia e Territorio.

6 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Consorzio presenta al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che, se conforme sarà approvato dal Dirigente dell'Unità di Direzione Edilizia e Territorio.

7 - STIPULA DELLA CONVENZIONE

Tra Comune e Consorzio si stipula la Convenzione Urbanistica e l'Atto di Cessione delle Aree stipulando polizza fidejussoria a garanzia della esecuzione delle opere di Urbanizzazione.

8 - ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Stipulata la convenzione il Consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili compresi nel Distretto e attua il programma edilizio richiedendo i titoli abilitativi alla realizzazione degli immobili.

Art. 8 - Attuazione del R.U. nelle aree DUP

1 - GENERALITA'

Le aree disciplinate da interventi che si attuano attraverso DUP sono localizzate nelle immediate vicinanze del centro abitato di Tito o dello Scalo Ferroviario.

Trattasi di aree poco urbanizzate o non urbanizzate che necessitano di interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio o al potenziamento degli standards urbanistici o alla nuova edificazione richiesta da un incremento demografico del Comune di Tito in grande crescita da più anni.

2 - FINALITA'

Dal quadro complessivo che emerge dalle analisi sul territorio, dal bilancio urbanistico del Comune sulla scorta di considerazioni in relazione all'attuazione del P.R.G. , da un'analisi dei fabbisogni delle richieste sociali ed economiche avvertite dalla società, non disgiunte dalla necessità di ricucire il territorio urbano, di potenziare attrezzature e servizi e di riqualificare aree periferiche talvolta fortemente edificate, nasce la necessità di inserire all'interno del R.U. un insieme di azioni che risolvano le seguenti emergenze:

- a) potenziare in quantità e qualità gli standards urbanistici complessivi del territorio comunale che, soprattutto in relazione ai parcheggi e alle strutture scolastiche, ma anche nei confronti del verde attrezzato, sono fortemente deficitari;
- b) riqualificare il tessuto esistente mediante trasformazioni che consentano gli adeguamenti necessari;
- c) reperire gratuitamente, mediante il ricorso alla perequazione urbanistica, aree pubbliche, concedendo volumi edificatori alle aree private nei singoli distretti urbani;

d) consentire nuove edificazioni allo scopo di rispondere ad una richiesta sempre crescente che è determinata dall'incremento demografico che nel Comune di Tito si è caratterizzato in modo evidente negli ultimi anni, nonché dal sostegno del mercato edilizio locale reso più marcato dalla domanda di abitazioni che proviene soprattutto dal Capoluogo di Regione.

3 - ATTUAZIONE

Nelle aree di cui al comma 1, l'attuazione del R.U. avviene con intervento indiretto, predisponendo un Piano Attuativo e / o un progetto Planovolumetrico da presentarsi in ogni distretto urbano di piccole dimensioni.

Per ogni area DUP è predisposta un'apposita scheda grafica o normativa, nella quale sono precisati i regimi urbanistici, ovvero i regimi d'intervento e d'uso.

Per ogni area DUP è precisato se l'intervento può essere consentito previa approvazione di un Piano Attuativo (P.A.) o di un Progetto Planovolumetrico e sono altresì definiti i parametri urbanistici da applicare e le eventuali norme perequative.

Le procedure da seguire per l'attuazione degli interventi previsti dai DUP, sono quelle indicate dagli articoli 6;7;8;9;10;11 e12.

Tutti gli interventi DUP sono soggetti a perequazione urbanistica e devono preventivamente essere assoggettati a verifica di asservimento.

Nei DUP, la perequazione urbanistica si attua cedendo gratuitamente all'Amministrazione Comunale una quota parte di aree che costituiscono la superficie oggetto d'intervento.

Tale quota parte è determinata dalla scheda relativa del DUP e/o nelle norme di zona .

Su queste aree saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le prime saranno a totale carico dei proprietari attuatori del distretto urbano riuniti in consorzio. Nelle aree di proprietà cedute all'Amministrazione Comunale, sarà riconosciuta talvolta una quota di volumetria residenziale da destinare a edilizia residenziale sociale da cedere al Comune , oppure da destinare ad altri scopi previsti dal Comune, non ultima la possibilità di concedere diritti edificatori a privati in cambio di aree da espropriare.

Nelle aree da cedere al Comune, saranno altresì realizzate le opere di urbanizzazione secondarie necessarie ad assicurare non solo gli standards urbanistici ottimali obbligatori per ciascun distretto urbano ma anche quelle che contribuiranno a riequilibrare gli standards urbanistici complessivi della comunità di Tito.

In ogni scheda DUP sono precisate le quantità di area pubblica e privata, i relativi volumi urbanistici da riservare alla residenza nonché le principali norme per la edificazione, le destinazioni d'uso consentite e i regimi d'intervento proposti.

Non fanno parte dei volumi urbanistici residenziali quelli necessari alla realizzazione delle attrezzature pubbliche da attuare in ogni distretto.

L'assetto urbanistico definito dalle scheda costituisce progetto preliminare di sistemazione urbanistica ed di localizzazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune . Sulla scorta di rilievi planoaltimetrici dettagliati, dalle risultanze catastali, dalle indagini geologico geotecniche attuali, sarà predisposto il piano attuativo e /o il progetto piano volumetrico del distretto che, approvato dal Comune, stabilirà definitivamente l'intervento urbanistico dell'area ed ogni rapporto tra consorzio e Comune.

La diversa distribuzione e/o localizzazione delle aree da cedere al Comune in relazione all'applicazione dei principi perequativi , degli standards e della viabilità , rispetto alle schede progettuali contenuti nelle norme dei DUP dovrà essere valutata e condivisa dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione delle proposte progettuali .

Le modifiche distributive delle schede progettuali dei DUP in sede di approvazione del piano attuativo, ovvero del Progetto Planovolumetrico non costituiscono variante urbanistica al R.U.

Qualora il Piano attuativo e /o progetto Planovolumetrico venga redatto in assenza di scheda di dettaglio dell'area la distribuzione e/o localizzazione delle aree da cedere al Comune in relazione all'applicazione dei principi perequativi , degli standards e della viabilità , dovrà essere comunque valutata e condivisa dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione delle proposte progettuali .

Rimangono invece perentorie le norme relative all'altezza massima, alla distanza da confini, alla distanza tra fabbricati, all'indice di edificabilità territoriale nonché le quote percentuali di cessione delle aree relative all'applicazione della perequazione urbanistica .

I dati numerici relativi alle quantità delle aree potranno dunque essere modificati in relazione alle risultanze catastali certe.

Per ogni distretto perequativo DUP, dovrà essere predisposta una proposta progettuale che, approvato dall'amministrazione comunale, possa garantire il più ottimale sviluppo urbano dell'intervento, anche e soprattutto in relazione alle quantità, qualità e distribuzione delle Opere di Urbanizzazione Primarie e Secondarie.

Per i DUP più grandi quali il DUP C3, il DUP C6 e il DUP C1.7, potrà essere consentito, previo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, una suddivisione dell'intervento e una sua realizzazione in tempi differenziati. Ciò allo scopo di superare le inevitabili controversie tra proprietari terrieri.

In tal caso occorrerà comunque definire un Piano unitario per tutta l'area del DUP che dovrà definire univocamente il disegno urbanistico del comprensorio in termini di viabilità e di distribuzione delle aree private e pubbliche nonché delle attrezzature pubbliche e dei i servizi a rete .

Il piano unitario dovrà dunque essere condiviso ed approvato dal Comune che, così potrà garantire, per tutta l'area del DUP, l' equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione e la ripartizione equa tra proprietà private dei gravami derivanti dalla realizzazione della parte pubblica .

4 - CONVENZIONE, STANDARDS URBANISTICI.

La convenzione tra consorzio e Comune è obbligatoria per l'attuazione dei DUP.

Essa dovrà essere approvata dal Comune e stipulata a norma di legge con spese a carico del consorzio, ponendo a base della stessa una polizza fideiussoria a garanzia del Comune.

La stipula della convenzione permette al consorzio di conseguire la piena disponibilità degli immobili e delle aree comprese nel distretto e di attivare le eventuali procedure espropriative nei confronti dei proprietari non aderenti al consorzio.

Tutte le trasformazioni previste nel distretto o nel singolo comparto, nel caso indicato al comma 3 dell'art. 8 delle N.T.A., potranno avvenire solo al compimento degli espropri posti a carico del consorzio e delle cessioni delle aree pubbliche in favore dell'Amministrazione. Tutti gli oneri relativi a frazionamenti e a nuovi accatastamenti saranno a carico del consorzio.

Nei distretti DUP, di piccole dimensioni, le aree da cedere al Comune, in attuazione dei principi perequativi, saranno prevalentemente destinate a strade pubbliche, a viabilità pedonali, a parcheggi pubblici, a verde attrezzato o ad altre destinazioni richieste dall'Amministrazione Comunale in sede di redazione del progetto planovolumetrico.

Nei distretti DUP, di grandi dimensioni, le aree da cedere al Comune, in misura del 60% del totale, includeranno le aree per opere di urbanizzazione primarie e secondarie e saranno calibrate non solo in funzione delle esigenze del distretto, ma anche per soddisfare la maggiore richiesta di standards urbanistici di cui il Comune è deficitario.

Nella elaborazione dei DUP di grandi dimensioni, dovranno essere previste quantità di aree per standards non inferiori alle quantità sotto riportate:

- istruzione 6,00 mq per abitante;
- parcheggi pubblici 5,00 mq per abitante;
- attrezzature pubbliche 3,00 mq per abitante;
- verde attrezzato 12,00 mq per abitante;
- totale aree per standards 26,00 mq per abitante, con l'esclusione delle superfici per viabilità.

5 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI ED ALTRI RAPPORTI.

Dopo l'approvazione del R. U., i proponenti i programmi attuativi DUP devono presentare all'Amministrazione Comunale il progetto esecutivo dell'intervento previsto nella scheda relativa.

Nel caso di interventi DUP, di piccole dimensioni, occorrerà redigere il planovolumetrico del progetto dell'intervento; nel caso di interventi DUP, di grandi dimensioni, occorrerà redigere il Piano Attuativo dell'intervento corredato da tutti gli elaborati previsti dalle norme relative alla predisposizione dei piani particolareggiati.

In entrambi i casi comunque occorrerà che la proposta individui in maniera chiara le aree da cedere gratuitamente alla Pubblica Amministrazione, sulle quali realizzare le opere di urbanizzazione primarie a totale carico dei proponenti, le opere di urbanizzazione secondarie nonché le aree sulle quali realizzare i programmi di edilizia residenziale sociale e quelle nelle quali l'Amministrazione Comunale concederà eventuali diritti edificatori in cambio dell'esproprio di aree da destinare a standards urbanistici.

A base dell'accordo tra consorzio dei proprietari e Comune è la Convenzione obbligatoria per tutti gli interventi DUP.

Nella Convenzione da stipulare in termini di legge con oneri relativi a carico del consorzio, occorrerà prevedere ogni modalità relativa alla cessione gratuita delle aree da conferire al Comune, i tempi di cessione delle aree, gli obblighi relativi ai frazionamenti e agli accatastamenti che saranno sempre a carico del consorzio.

Non si potrà procedere alla realizzazione degli interventi DUP se non si è stipulata la relativa Convenzione.

La Convenzione dovrà contenere anche gli accordi sulle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie le cui realizzazioni saranno sempre a carico del Consorzio; dovrà altresì contenere eventuali altri accordi sulle realizzazioni di opere pubbliche che il consorzio realizzerà per conto del Comune a compensazione dei diritti perequativi richiesti dall'Amministrazione Comunale.

In alternativa alla realizzazione di opere pubbliche richieste dal Comune al consorzio, per compensare i propri diritti perequativi, sarà possibile monetizzare la mancata realizzazione delle stesse anche facendo ricorso a parametri di euro al metro quadro.

A garanzia degli accordi verrà stipulata dal consorzio una polizza fideiussoria in favore dell'Amministrazione Comunale il cui importo sarà oggetto di concordamento tra le parti.

Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisasse la necessità potrà concedere, per motivi oggettivi, proroga ai tre mesi previsti nel primo capoverso del successivo comma 6.

6 - TEMPI E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEI DUP C3 - DUP C6 - DUP C1.7

Nella strategia complessiva del presente R. U., l'attuazione dei programmi relativi ai DUP C3, DUP C1.7 e DUP C6 è prioritaria soprattutto allo scopo di reperire aree pubbliche da destinare al riequilibrio degli spazi per standards urbanistici che interessano tutta la comunità di Tito.

Per tanto i tempi e le procedure di attuazione dei DUP C3, DUP C1.7 e DUP C6 sono definiti in modo particolare, fatti salvi i punti contenuti ai commi 3, 4, 5.

L'attuazione dei DUP C3, DUP C1.7 e DUP C6 avverrà nelle seguenti tre fasi:

1° fase - Entro diciotto mesi a far data dall'approvazione definitiva del presente R.U. i proprietari delle aree di ciascun DUP, riuniti in consorzio, dovranno far pervenire all'Amministrazione Comunale, una proposta del Piano Attuativo del DUP da realizzare.

Su richiesta dei proprietari, condivisa dall'Amministrazione Comunale, sarà possibile suddividere il DUP in comparti più piccoli, purché definiti al contorno da confini certi e da opere di urbanizzazione primarie, realizzabili in modo compiuto.

La proposta di Piano Attuativo, oltre a tutto quanto previsto dalle norme di attuazione e nelle schede di dettaglio, dovrà contenere la definizione del progetto di massima e i costi relativi alle opere di urbanizzazione primarie. Durante questa fase e comunque non oltre 4 mesi a far data dall'approvazione del R.U., dovranno essere frazionati e trasferiti al comune le aree da utilizzare per al realizzazione di edifici pubblici

2° fase – Nei due mesi successivi, il consorzio dei proprietari definirà con l'Amministrazione Comunale ogni dettaglio relativo alla Convenzione da stipularsi. **Nella Convenzione saranno in particolare definiti i seguenti punti:**

- a. definizioni dei costi e dei tempi di esecuzione relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;
- b. definizioni delle opere pubbliche e dei relativi tempi di attuazione , richiesti dal Comune, che il consorzio dovrà realizzare in favore dell'Amministrazione Comunale per perequare correttamente i diritti urbanistici concessi o in alternativa definire la monetizzazione delle stesse;
- c. definizione dell'importo complessivo da porre a garanzia degli impegni che il consorzio assumerà nei confronti del Comune attraverso la stipula di una idonea polizza fideiussoria da contrarre con istituti di credito o assicurazioni di provata capacità finanziaria e comunque di fiducia del Comune;
- d. definizione dei tempi complessivi per la realizzazione dell'intervento proposto nella sua interezza.

3° fase - A far data dalla stipula della Convenzione, nei due mesi successivi, dovranno essere predisposti i seguenti punti:

- a. definizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie;
- b. definizione dei progetti esecutivi delle opere pubbliche che il consorzio realizzerà in favore del Comune;

c. definizione dei frazionamenti e degli accatastamenti delle aree pubbliche da cedere al Comune (opere di urbanizzazione primaria).

7 - TEMPI D' ATTUAZIONE DEI DUP.

Per tutti i DUP e con esclusione di quelli di cui al comma 6, i tempi per l'attuazione della fase 1, di cui al comma 6 sono perentoriamente fissati in 1 anno dalla data di approvazione del R. U., salvo eventuali deroghe ritenute concedibili dall'Amministrazione Comunale su richiesta motivata dei proprietari delle aree interessate.

8 - ATTUAZIONE D'UFFICIO DEI DUP

L'Amministrazione Comunale , in caso di inerzia dei privati in relazione a quanto stabilito nei precedenti commi 6 e 7 del presente articolo, ha facoltà d'invitare i proprietari delle aree oggetto di DUP a presentare entro un congruo termine il progetto di Piano. Se essi non aderiscono provvede alla compilazione d'ufficio dei piani attuativi e/o di Planovolumetrici ai sensi dell' art. 28 comma 11 della legge 1150/42 .

Art. 9 - Perequazione Urbanistica

1 - Conformemente alle finalità di cui all'art. 33 della L.U.R., la perequazione urbanistica è la modalità attuativa ordinaria per le trasformazioni previste dal R.U.

Pertanto i diritti edificatori attribuiti dal R.U. alle proprietà comprese nei distretti urbani (DUP), si esercitano unicamente previa cessione gratuita ed obbligatoria delle aree previste dal R.U. per le attrezzature pubbliche, per le urbanizzazioni e per l'esercizio di altri diritti edificatori derivanti da meccanismi perequativi.

2 - Qualora non si pervenisse ad un accordo bonario con i soggetti attuatori privati, l'Amministrazione Comunale potrà sempre espropriare, nei distretti urbani, le aree di interesse pubblico al fine di perseguire gli obiettivi generali prevalenti.

I vincoli preordinati all'esproprio, derivanti dall'approvazione del R.U. sono da ritenersi validi unicamente nel caso in cui l'Amministrazione comunale debba sostituirsi all'inerzia dei privati per dare attuazione alle trasformazioni previste nei distretti perequativi.

Da ciò deriva che nel caso in cui l'attivazione delle trasformazioni negli ambiti perequativi avvenga, su iniziativa privata oltre il termine di cinque anni dall'approvazione del R.U. per le aree destinate a cessione non si configurerà alcuna ipotesi di reiterazione del vincolo espropriativo e del relativo indennizzo.

3 - Da quando sopra specificato si evince che il R.U. garantisce l'applicazione delle seguenti regole della perequazione urbanistica:

- attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà inclusa nei distretti perequativi proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
- attribuzione al Comune di una quota di diritti edificatori da destinare ad edilizia residenziale sociale o per la realizzazione di opere pubbliche o a finalità pubbliche in aggiunta a quella assegnata ai proprietari dell'area esercitabile sulle aree acquisite alla proprietà pubblica tramite cessione;
- conservazione dei diritti edificatori connessi all'edificazione esistente legittima anche con l'eventuale trasferimento degli stessi in caso di demolizione e ricostruzione;
- maggiorazione dei diritti edificatori acquisiti legittimamente funzionali alla riqualificazione degli immobili mediante trasformazione.

Art. 10 - Oneri concessori e opere di Urbanizzazione

1 - Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie necessarie all'attuazione dei P.A. o dei progetti Planovolumetrici previsti dal R. U., sono realizzate a spese e cura dei proprietari interessati, a scomputo delle opere di urbanizzazione e fino alla concorrenza dell'importo risultante dalla progettazione esecutiva, approvata dal Comune e posta a base della stipula della Convenzione o del rilascio del Titolo abilitativo.

A garanzia della realizzazione delle stesse sarà stipulata in favore del Comune una fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al valore delle opere da eseguire.

2 - I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie dovranno contenere un programma attuativo degli interventi che garantisca la esecuzione funzionale delle opere in maniera sinergica alla edificazione.

3 - In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie dovrà concludersi prima dell'ultimazione dei lavori di edificazione al fine di consentire l'agibilità relativa.

4 - Nel caso che il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire sia inferiore a quello da versare come oneri derivanti dall'applicazione delle tabelle parametriche approvate dal Comune dovrà essere corrisposta la differenza in moneta.

Art. 11 - Monetizzazione delle aree

Nel caso in cui la cessione di aree per standard ed attrezzature pubbliche non potesse avvenire da parte dei proponenti, l'amministrazione comunale valutate le oggettive difficoltà di procedere alla cessione o l'inopportunità della cessione delle medesime in relazione alle superficie minime, può autorizzare la monetizzazione delle medesime. I proponenti, pertanto, dovranno corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per la mancata cessione.

La monetizzazione delle aree sarà commisurata al costo di acquisizione delle stesse applicando quali valori di riferimento quelli utilizzati dall'Amministrazione Comunale per aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI.

Art. 12- Convenzione urbanistica e Atto di cessione delle aree

1 - L'attuazione degli interventi che il R.U. propone secondo i principi della Perequazione Urbanistica è condizionata dalla stipula di una Convenzione Urbanistica e atto di cessione delle aree.

Prima del rilascio del titolo autorizzativi, i proprietari singoli o riuniti in Consorzio, dovranno procedere a proprie spese e cura al frazionamento delle aree e a stipulare con l'Amministrazione Comunale una Convenzione Urbanistica regolante i reciproci rapporti per l'attuazione degli interventi nonché l'Atto di Cessione bonaria e senza indennizzo delle aree destinate a servizi e attrezzature, standard, opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed altre aree da cedere eventualmente al Comune a titolo perequativo.

2 - Le spese inerenti la stipula degli atti precedentemente descritti saranno a carico dei proprietari convenzionati.

TITOLO II

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Art. 13 - Definizioni del R.U.

Qualora si riscontrassero differenze tra le definizioni contenute negli articoli successivi con quelle contenute nel Regolamento Edilizio, prevarranno le definizioni riportate nel presente R.U.

Art. 13.1 - Superfici

ST SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale misura in mq la superficie di un'area in cui l'attuazione delle previsioni di R.U. è subordinata ad intervento indiretto, mediante un Piano Attuativo, oppure può avvenire con l'intervento diretto, mediante scheda urbanistica di dettaglio (DUP) oppure mediante semplice intervento diretto (permesso di costruire o DIA).

Oltre alle superfici fondiari, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità, alle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale e alla Edilizia Residenziale Sociale.

SF SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria misura in mq la superficie dell'area destinata alla sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto di terreno o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.

La "superficie fondiaria", è l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la SF si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

SC SUPERFICIE COPERTA

Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili tutti privi di sostegni a terra e purché la loro sporgenza non ecceda m. 1,20.

Sono escluse dal calcolo della superficie coperta le scale per mq. 15,00. Tale limite è aumentato a mq. 25,00 nella zona P.I.P. e nella zona "Servizi Territoriali".

SUL SUPERFICIE UTILE LORDA

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow-window", cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile e utilizzabile (come indicato successivamente all'art.13.6). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito all'art. 13.6).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definito all'art. 13.6);
- i porticati pubblici e d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte;
- androni di ingresso, scale e ballatoi di accesso, vani ascensori;
- le intercapedini coperte di larghezza non superiore a 1,60 m;
- le superfici occupate dagli spessori di murature perimetrali in eccesso rispetto a quelli ordinari, in quanto progettati con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, calcolati secondo la vigente legislazione regionale in materia.

SC SUPERFICIE COMPENSATIVA

E' la parte di superficie di distretto urbano che viene ceduta a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione, quale contropartita del diritto edificatorio riconosciuto al privato sull'intera superficie del distretto; tali aree sono destinate alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o ad uso pubblico, ad attrezzature di interesse collettivo, ad interventi di edilizia residenziale sociale ed , eventualmente, ad accogliere i diritti edificatori anche privati provenienti da altri interventi provenienti dal R.U.

SI SUPERFICIE INTEGRATA

E' la parte di superficie di distretto urbano destinata all'edificazione privata, nei distretti urbani assoggettati a Piani Attuativi, DUP, la superficie è al lordo delle aree da cedersi per le dotazioni pubbliche relative a parcheggi, a verde pubblico attrezzato, a viabilità interna di distribuzione.

SP SUPERFICIE PERMEABILE

La superficie permeabile misura la quota di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile. Tale superficie non deve essere soprastante a piani interrati e consentire il deflusso delle acque.

La percentuale di superficie permeabile rispetto alla superficie fondiaria dovrà essere almeno pari al 30%.

SM SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Per "superficie minima di intervento" si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo.

SML SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

SU1 SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' la superficie che comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme del Regolamento Urbanistico.

SU2 SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

E la superficie che comprende tutte le aree da riservare e riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme del Regolamento Urbanistico.

SUA SUPERFICIE UTILE ABITABILE

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

SNR SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Per "superficie non residenziale" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- logge e balconi.

SC SUPERFICIE COMPLESSIVA

Per "superficie complessiva" si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (SUA) e dal 60% del totale della superficie non residenziale. La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

RC RAPPORTO DI COPERTURA

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

Art. 13.2 – Altezze

ALTEZZE MASSIMA DELL'EDIFICIO

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, a padiglione, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera la differenza di quota tra la linea di terra e la linea superiore di gronda del tetto considerata con una sporgenza massima di ml. 1,20, purché la pendenza delle falde non sia superiore al 35%. Se la pendenza della falda supera il 35% l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tale altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, fino ad un massimo di mt. 2.00, l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non devono superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente superare in sbancamento i metri 3,00 ed in riporto i mt. 2.00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Nei caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno, non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

Nell'ipotesi di costruzioni in pendio, sarà consentita una maggiore altezza a valle, pari al dislivello tra la quota di spiccato delle due pareti di monte e di valle. Tale maggiore altezza non potrà, in ogni caso, superare la misura di 2,90 ml.

HF ALTEZZA DELLE FRONDI DI UN EDIFICIO

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura. Tale altezza si utilizza ai fini della verifica delle degli edifici dai confini, dalle strade e tra edifici.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva, secondo il progetto approvato.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dell'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura, nel caso di copertura a falde, dalla linea superiore di gronda del tetto considerata con una sporgenza massima di ml. 1,20.

La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, dei tralicci e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 4.00.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi purché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia superiore a m. 5,00 rispetto alla sezione longitudinale.

H ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Art. 13.3 – Volumi

V VOLUME DI UN EDIFICIO

Il volume di un edificio si computa in mc, vuoto per pieno, come sommatoria della superficie lorda di ciascun piano per la relativa altezza effettiva da pavimento a pavimento del solaio sovrastante, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alle superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi consentiti, i porticati o porzioni di essi se pubblici o ad uso pubblico, i balconi, le tettoie intese come elementi di protezione degli accessi o di percorsi di accesso all'edificio, le verande per una superficie totale contenuta nel 10% della superficie lorda dell'alloggio, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, quali serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione, torrini di ascensore ecc.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi, per i nuovi edifici, le scale e i ballatoi purché nei limiti massimi di 15 mq. netti in pianta. Parimenti si escludono dal calcolo dei volumi gli androni per una superficie massima di 10 mq. Per i vani scala e i ballatoi di disimpegno di superficie maggiore va conteggiato solo il volume della parte eccedente i 15 mq. netti, mentre per gli androni di superficie maggiore va conteggiato solo il volume della parte eccedente i 10 mq. netti. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i vani ascensori e le intercapedini di larghezza massima di mt. 1.60.

Qualora i porticati non siano di uso pubblico, nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 50% di quella effettiva se eccedente i limiti stabiliti dal comma 39.4 del **Regolamento Edilizio Comunale**.

Sono ancora esclusi dal calcolo del volume consentito, i sottotetti non abitabili che presentino l'altezza della parete perimetrale inferiore a cm. 80 misurata dall'estradosso del solaio di sottotetto all'intradosso del solaio di copertura e se l'altezza media non superi m. 2.00, purché le falde dei tetti abbiano una pendenza inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Per le coperture ad unica falda, tale norme si applica solo se l'altezza massima del colmo è inferiore o uguale a m. 3,00.

In zona agricola, i porticati non costituiscono volume se la loro superficie è inferiore al 25% della superficie lorda del piano terra. La eventuale parte eccedente di porticato è computata al 50% della superficie.

Le tettoie connesse ad attività produttive anche di tipo agricolo, non costituiscono volume se inferiori al 30% delle superfici aziendali lorde di ingombro massimo. La eventuale parte eccedente è computata al 50% della sua superficie.

Sono consentite e non costituiscono volume, tettoie e porticati per una superficie massima del 20% della superficie lorda della singola unità immobiliare. Dal computo della superficie lorda, sono esclusi balconi ed aggetti.

Per superficie della tettoia, si intende quella definita dalla proiezione verticale dell'ingombro delle falde, indipendentemente dalla posizione dei sostegni.

Art. 13.4 – Distanze

DF DISTANZA TRA LE FRONTI

Per “distanza tra le fronti” degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i balconi aperti, pensiline e simili. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le pareti che si fronteggiano, siano entrambe prive di finestre.

La verifica del rispetto della distanza minima prescritta, dovrà essere effettuata applicando i criteri indicati all'art. 44 e dall'allegato **A** del **Regolamento Edilizio Comunale**.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi $\frac{1}{4}$ della loro larghezza.

DC DISTANZA TRA I CONFINI- DS DISTANZA DAL FILO STRADALE

Si intende per “distanza dai confini o dal filo stradale” la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza tompagnati, compresi anche i balconi se chiusi o aperti con una larghezza superiore a mt. 1,20, i porticati, le tettoie, le logge e la linea di confine o il filo stradale

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m. 5.00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, ovvero distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni plani volumetriche.

La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- b) ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, ai confini di proprietà;
- c) alle installazioni di opere di sicurezza (scale aperte, rampe per disabili, ascensori, ecc.).

Art. 13.5 - Indici

IFT o IDT: Indice di fabbricabilità territoriale o indice di densità territoriale.

Rappresenta il Volume massimo realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.

Il rapporto è espresso in mc/mq.

IFF o IDF: Indice di fabbricabilità fondiario o indice di densità fondiaria.

Rappresenta il Volume massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.

Il rapporto è espresso in mc/mq.

Art. 13.6 - Lotti di terreni e piani

LT LOTTO DI TERRENO

Per lotto di terreno si intende l'area asservita o da asservire ad una costruzione o ad un servizio.

Il lotto minimo edificabile è la parte minima di area sulla quale è consentito un nuovo impianto in base a specifiche prescrizioni dettate dal R. U..

PIANO DI UN EDIFICIO

Si definisce "piano di un edificio" lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo. L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto o tra pavimento e intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interesse risulti inferiore a m. 0,40. Nel caso di soffitti inclinati o curvi si considera l'altezza media (misurata su tre punti). L'altezza lorda comprende uno dei due solai ed è misurata tra pavimento e pavimento di due solai sovrapposti.

Per definire la "posizione di un piano rispetto al terreno" circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno (naturale, come documentato dallo stato di fatto), misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza massima pari a mt. 1,60, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

Si definisce "piano fuori terra" il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

Si considerano, inoltre, fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.

Sono assimilati e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzione dei piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a m. 0,45 rispetto alla quota del terreno circostante.

Si definisce “piano seminterrato” il piano la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale totale.

Si definisce “piano interrato” il piano la cui superficie laterale si presenta contro terra per una superficie superiore ai 2/3 della superficie laterale totale.

Si definisce “piano ammezzato” un piano interposto tra il primo piano fuori terra ed i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani e con almeno un affacciamento nel sottoportico.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini della “individuazione delle parti interrate e seminterrate” si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

Si intende per “piano sottotetto” quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 (G.U. n. 190 del 18 luglio 1975).

Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'estradosso del solaio, è superiore a mt. 2,60.

Art. 13.7 - Verde

VPA Verde Pubblico Attrezzato

Il verde pubblico attrezzato è l'area pubblica almeno in parte a verde ed attrezzata per il gioco, lo sport, la sosta di persone.

VPR Verde Privato

Il verde privato è l'area privata sistemata a verde.

Art. 13.8 - Parcheggi

Per Parcheggio Pubblico (**P1**) si intende un'area di proprietà pubblica o di uso pubblico destinata alla sosta dei veicoli.

Per Parcheggio Privato (**P2**) si intende un'area di proprietà privata destinata alla sosta dei veicoli.

Art. 13.9 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- strade,
- aree di sosta e parcheggio,
- rete idrica,
- rete fognaria,
- rete elettrica,
- rete del gas,
- rete telefonica,
- pubblica illuminazione,
- verde pubblico attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

- asilo nido,
- scuola materna,
- scuole dell'obbligo,
- mercati di quartiere,
- uffici comunali,
- chiese ed altri edifici di culto,
- impianti sportivi di quartiere,
- attrezzature culturali,
- attrezzature sanitarie,
- verde di quartiere,
- parco urbano.

Art. 13.10 - Superfetazioni, porticati, intercapedini e spazi interni agli edifici

S SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni sono le aggiunte (ad edifici residenziali o con altre destinazioni) prive di valore architettonico che non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad usi diversi, coperture di cortili, etc.)

P PORTICATI

Sono porticati gli spazi coperti aperti almeno su due lati.

I INTERCAPEDINI

Si definisce intercapedine lo spazio realizzato tra il muro di contenimento del terreno e il muro del fabbricato.

Essa deve essere coperta e la sua larghezza non potrà essere superiore a 1,60 m. altrimenti la superficie dell'intercapedine sarà computata ai fini della SUL.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Per “spazi interni agli edifici” si intendono le aree scoperte circondata da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. In particolare:

- a) Patio - si intende per Patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt 4,00;
- b) Chiostrina - si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3.00;
- c) Cavedio - si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque non superiore a 1,20 di larghezza.

PARTE SECONDA
REGIMI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
TITOLO III
REGIMI D'INTERVENTO E D'USO

Art. 14 - Regimi d'uso

1 - Ai sensi della L.U.R. e del regolamento di attuazione della stessa, ogni area disciplinata dal R.U. è soggetta a **regimi d'uso**.

Le destinazioni d'uso previste dal R.U. sono articolate nelle seguenti quattro classi:

- b1)** Uso insediativo residenziale e relativi servizi (**R**);
- b2)** Uso produttivo, per la produzione di beni e servizi alle famiglie e alle imprese (**P**);
- b3)** Uso culturale e ricreativo per il tempo libero (**T**);
- b4)** Uso infrastrutturale o tecnico o tecnologico (**TN**).

Le classi sopra descritte sono ulteriormente distinte secondo il seguente prospetto:

b1) Uso insediativo residenziale e relativi servizi (R)

R Residenziale

(residenze permanenti, turistiche, collettive.);

RS Residenziale e relativi Servizi

(locali per affittacamere, case per vacanza, case per collettività, case per anziani, etc.);

b2) Uso produttivo, per la produzione di beni e servizi alle famiglie e alle imprese (P)

PA Produttivo Artigianale

PA ART (produzione artigianato artistico) scultori, vasai, etc.;

PA S (produzione artigianato di servizio) lab. Artigianali inf. a 150 mq di su);

PA SI (produzione artigianale di servizi di impatto) ambientale, carrozzieri, meccanici;

PA AL (produzione artigianale alimentare) lattai, panificatori, pasticceri, etc.;

PI Produttivo Industriale

Produzione industriale finalizzata alla lavorazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione di manufatti;

PT Produttivo Turistico

PT RIC Produzione turistica ricettiva (alberghi, residence, agriturismi, campeggi);

PT RIS Produzione turistica ristorativi (bar, ristoranti, etc.);

PT SOC Produzione turistica sociale (ostelli, colonie);

PC Produttivo Commerciale

PC1 Produttivo commerciale di vicinato (piccole attività commerciali, edicole, sale giochi, con sup. di vendita non sup. 250 mq);

PC2 Produttivo commerciale con media struttura di vendita (attività commerciali di vendita al dettaglio con sup. sup. a 250 mq e inf. a 2500 mq);

PC3 Produttivo commerciale con grande struttura di vendita (attività commerciale di vendita al dettaglio con sup. di vendita sup. a 2500 mq).

PAT Produttivo Agro-Turistico

PAT1 Produttivo Agricolo (stalle, silos, ricoveri per macchine ed attrezzi, trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti per aziende agricole);

PAT2 Attività abitativa (Residenze di imprenditori agricoli e di addetti agricoli);

PAT3 Attività agrituristiche (aziende agricole ed agrituristiche);

PAT4 Aziende agricole varie (di tipo vivaistico, serre, etc.).

PS Produzione Servizi

PS1 Mercati;

PS2 Tabaccai, farmacie;

b3) Uso culturale e ricreativo per il tempo libero (T)

AC Attrezzature Culturali (Musei, biblioteche, sedi espositive, centri congressuali, centri di ricerca, etc.);

AR **A**ttrezzature **R**icreative e per il tempo libero (Teatri, cinema, locali di spettacolo, sale da ballo, discoteche, sale gioco, boowling, etc.);

ASP **A**ttrezzature **S**portive (Palestre, piscine, stadi, etc.);

ASS **A**ttrezzature **S**ocio **S**anitarie (Ospedali, ambulatori, cliniche, laboratori clinici, etc.)

AP **A**ttrezzature **P**ubbliche

API **A**ttrezzature **p**ubbliche di istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inf., scuole di istruzione secondarie, campus universitari, etc.);

APAS **A**ttrezzature **p**ubbliche **a**mmministrative e **s**ervizi (Municipi, sedi di polizia, vigili del fuoco, enti pubblici, servizi postali, etc.);

APR **A**ttrezzature **p**ubbliche di culto o religiose (chiese, associazioni religiose, etc.)

APT **A**ttrezzature **p**ubbliche produttive **t**erziarie (banche, istituti di credito, assicurazioni, etc.)

b4) Uso infrastrutturale o tecnico o tecnologico (TN)

Attrezzature infrastrutturali tecniche-tecnologiche

TN Attività e Attrezzature infrastrutturali tecniche e tecnologiche;

TN1 Distribuzione fonti energetiche, gas, acqua, elettricità, etc.;

TN2 Reti tecnologiche, reti fognarie, reti idriche, reti del gas, reti di pubblica illuminazione;

TN3 Impianti (discariche, riciclo, termodistruttori, etc.);

TN4 Opere ed impianti per la tutela idrogeologica;

TN5 Mobilità pedonale (percorsi ciclabili, pedonali);

TN6 Mobilità equestre (piste, etc.);

TN7 Mobilità meccanizzati (percorsi carrabili, parcheggi;

TN8 Mobilità ferroviaria (stazioni, percorsi ferroviari, scali merce, etc.);

TN9 Cimiteri;

TN10 Attrezzature militari.

2 - Ad ogni destinazione d'uso corrisponde la seguente quantità di parcheggi pubblici (P1) e privati (P2) in relazione alla superficie utile lorda (SUL).

	P1	P2
R	3mq/10mq SUL	1mq/10mq SUL
RS	3mq/10mq SUL	1mq/10mq SUL
PA	3mq/10mq SUL	3mq/10mq SUL
PI	3mq/10mq SUL	3mq/10mq SUL
PT	4mq/10mq SUL	3mq/10mq SUL
PC	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
PAT	3mq/10mq SUL	3mq/10mq SUL
PS	2mq/10mq SUL	2mq/10mq SUL
AC	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
AR	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
ASP	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
ASS	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
AP	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
b4	3mq/10mq SUL	2mq/10mq SUL

Per Parcheggio Pubblico (P1) si intende un'area di proprietà pubblica o di uso pubblico destinata alla sosta dei veicoli.

Per Parcheggio Privato (P2) si intende un'area di proprietà privata destinata alla sosta dei veicoli.

Per Superficie Utile Lorda (SUL) si intende la somma delle superfici lorde comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori terra degli edifici, nonché dei livelli anche parzialmente interrati che abbiano caratteristiche tali da poter conseguire a norma del Regolamento Edilizio di Tito, l'agibilità per la destinazione d'uso consentita.

Art. 15 - Regimi d'intervento e categorie d'intervento

1 - Ai sensi della L.U.R. in ogni area è consentito uno o più Regimi di Intervento.

Si definisce **regime** l'insieme delle norme che regolano una particolare attività o stato d'uso o previsione d'uso o stato giuridico di beni immobili; si definisce **intervento** un insieme di azioni correlate che determinano il mantenimento o cambiamento dello stato fisico o dello stato d'uso o dello stato di diritto di uno o più immobili, attraverso un insieme di operazioni urbanistiche e/o edilizie.

Ai sensi dell'art. 3 della L.U.R., del D.P.R. 380/01 (con gli aggiornamenti di cui al D.Lgs. 310/02), i regimi di intervento previsti nel R.U. sono articolati nelle seguenti tre classi:

- a1)** regime di conservazione,
- a2)** regime di trasformazione,
- a3)** regime di nuovo impianto.

Sono interventi edilizi di conservazione le azioni finalizzate al mantenimento e/o al restauro delle caratteristiche costitutive dell'immobile o dell'insieme di immobili oggetto d'intervento.

Sono interventi edilizi di trasformazione quelle azioni che determinano trasformazioni compatibili con le caratteristiche costitutive dell'immobile o dell'insieme d'immobili.

Sono interventi edilizi di nuovo impianto, gli interventi di trasformazione del territorio che si realizzano su aree parzialmente o totalmente inedificate e non dotate o dotate parzialmente di opere di urbanizzazione primaria.

Ad ogni regime di intervento possono corrispondere una o più categorie d'intervento secondo lo schema sotto indicato:

- a1)**
 - M.O.** Manutenzione Ordinaria
 - M.S.** Manutenzione Straordinaria
 - R.C.** Risanamento Conservativo
 - R** Restauro
 - RP** Ripristino

- a2)**
 - R.E.** Ristrutturazione Edilizia
 - AM** Ampliamento
 - D.R.** Demolizione e ricostruzione

- a3)**
 - R.U.** Ristrutturazione urbanistica
 - N.C.** Nuova Costruzione

Al regime di conservazione compete il fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, con maggior riguardo a quello di pregio architettonico ed ambientale.

La categoria di intervento prevalente è dunque quella del risanamento conservativo e del restauro.

Al regime di trasformazione compete il fine di adeguare il patrimonio edilizio esistente alle condizioni ottimali in relazione ai valori estetici, cromatici igienici, statici.

La categoria di intervento prevalente è dunque quella della ristrutturazione edilizia.

Al regime di nuovo impianto compete il fine di realizzare nuovi insediamenti o di adeguare quelli esistenti alle quantità minime di urbanizzazione primarie e secondarie.

La categoria di intervento prevalente è quella della ristrutturazione urbanistica.

La complessità di taluni insediamenti comporta una variegata disciplina di interventi da adeguare alle necessità contingenti.

Per tale motivo può succedere che in alcune aree si propongano più categorie di intervento.

Per tutte le categorie d'intervento ad eccezione di quelle relative al regime di nuovo impianto, l'attuazione del R.U. avverrà attraverso intervento diretto.

Gli interventi di **nuovi impianti**, che si avvarranno della categoria della Ristrutturazione Urbanistica dovranno necessariamente essere subordinati alla preventiva approvazione di Piani Attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata. Gli interventi indiretti sono prescritti nelle aree assoggettate ai Piani Attuativi (DUP).

2 - Le categorie di intervento edilizio previste dal R.U. sono le seguenti:

M.O. Manutenzione Ordinaria

M.O. Manutenzione Ordinaria (definita dall'art. 3 comma 1 lettera a) D.P.R. 380/01) – sono consentite opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici nonché la manutenzione e l'integrazione negli impianti tecnologici esistenti.

M.S. Manutenzione Straordinaria

M.S. Manutenzione Straordinaria (definita dall'art. 3 comma 1 lettera b) D.P.R. 380/01) - sono consentite opere di rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici nonché la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

R.C. Risanamento Conservativo

R.C. Risanamento Conservativo (definita dall'art. 3 comma 1 lettera c) D.P.R. 380/01) - sono consentiti i lavori di conservazione degli edifici assicurandone la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dello stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili; Gli interventi relativi comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'edificio che non possono essere considerate stratificazioni storiche.

R. Restauro

R Restauro (definita dall'art. 10 e 34 del D.Lgs 42/2004, art. 3 lett. c D.P.R. 380/01) - sono consentiti tutti i lavori finalizzati al restauro dell'edificio. Gli interventi di restauro costituiscono un insieme sistematico di opere volte a mantenere dell'immobile, l'integrità materiale, assicurandone la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale finalizzato alla eliminazione o alla minimizzazione del rischio sismico. Esso in definitiva è inteso come un intervento finalizzato ad assicurare materialmente e culturalmente la durata del bene.

Questa categoria d'intervento si applica obbligatoriamente ai beni culturali di cui al titolo 1 del D.Lgs 42/2004).

RP. Ripristino

Il Ripristino ha lo scopo di ricostruire gli edifici perduti, a partire dalle rovine dei medesimi edifici e/o passando attraverso la demolizione di un edificio moderno incongruo. Esso può riguardare interventi su edifici di carattere monumentale; su edifici moderni ma con caratteri di estrema fatiscenza.

R.E. Ristrutturazione Edilizia

R.E. Ristrutturazione Edilizia (definita dall'art. 3 comma 1 lettera d) D.P.R. 380/01) – gli interventi riguardano la trasformazione di un edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono modificarlo sostanzialmente;

Gli interventi relativi comprendono la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Rientra nell'intervento di ristrutturazione edilizia quello di demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico per sagoma, superficie utili, area di sedime e caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni necessarie all'adeguamento alla normativa antisismica.

La ristrutturazione edilizia può dar luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai, all'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari alla variazione della loro forma e dimensione purché nell'ambito dell'edificio e alla variazione delle altezze d'interpiano.

Rientra nel tipo di intervento edilizi il recupero dei sottotetti ad uso abitativo e l'utilizzo dei piani seminterrati ed interrati all'uso terziario - commerciale ai sensi della legge regionale n. 8/2002.

AM. Ampliamento

AM. Ampliamento- Gli interventi di ampliamento determinano un incremento della superficie utile e del volume. Sono da considerare ampliamento anche le sopraelevazioni.

L'intervento di ampliamento può essere consentito in attuazione delle norme contenute nel presente regolamento urbanistico, oltrechè dai disposti della Legge Regionale 7/08/2009 n. 25 (misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente).

D.R. Demolizione Ricostruzione

D.R. Demolizione Ricostruzione - Gli interventi di demolizione ricostruzione sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio preesistente attraverso la demolizione dello stesso e la sua ricostruzione in sito alle condizioni e secondo le norme previste dal presente Regolamento Urbanistico.

R.U. Ristrutturazione Urbanistica

R.U. Ristrutturazione Urbanistica (definita dall'art. 3 comma 1 lettera f) D.P.R. 380/01) – gli interventi riguardano opere di sostituzione del tessuto urbano preesistente con un tessuto urbano di nuovo impianto.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre condizionati dalla preventiva approvazione di Piani Attuativi. Sono dunque da considerare interventi indiretti che si legittimano solo previa approvazione del Piano Particolareggiato relativo. Con l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica si possono individuare per l'area interessata nuovi regimi urbanistici e nuovi regimi d'uso.

N.C. Nuova Costruzione

N.C. Nuova Costruzione- Con intervento diretto ovvero previo ottenimento del titolo abilitativo sono consentiti interventi di nuova costruzione definiti dalla lettera e art. 3 D.P.R. 380/01.

Gli **interventi di nuova costruzione** sono:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione l' installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi potenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano con interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

TITOLO IV

REGIMI URBANISTICI

Art 16 Regimi Urbanistici

1. I Regimi Urbanistici derivanti dalla ricomposizione dei Regimi d'Intervento e dei Regimi d'Uso descritti nei precedenti articoli definiscono le condizioni di edificabilità specifica del sito e/o di conservazione o di trasformabilità di un immobile e ne conformano i regimi proprietari.

2. Nella tavola dei Regimi Urbanistici sono state individuate le unità urbanistiche-edilizie omogenee alle quali si applicano le presenti norme di attuazione, le prescrizioni delle singole schede di dettaglio.

I Regimi Urbanistici perimetrati in Ambito Urbano si distinguono in:

Ambito Urbano TITO

Zona TAA (Tessuto consolidato di valore Ambientale e Architettonico)

Zona TSA (Tessuto consolidato di valore Storico e Ambientale)

Zona TC (Tessuto Consolidato di recente formazione)

Zona TC-CD (Tessuto Consolidato)

Zona TC- CE (Tessuto Consolidato) - Zona

Zona TM (Tessuto ai Margini dell'abitato) - Area Complessa da riqualificare

DUP B1a - Parcheggi pubblici e privati

DUP B1b - Demolizione e ricostruzione edifici pubblici (Scuola materna)

DUT B2a - Area a parcheggi

DUP C3

DUP C4

Zona FD2 - Parcheggi pubblici

Zona FD3 - Area per attrezzature pubbliche e di tipo sportivo

Zona FD4 - Attrezzature sportive e campo da tennis

Zona FD5 - Area di verde pubblico attrezzato

Zona FE1 - Parco Urbano

Zona FE2 - Parco Urbano

Zona FE3 - Parco Urbano

Zona F3 - Attrezzature scolastiche: Scuola Media

Zona F4 - Verde pubblico attrezzato

Zona F4.1 - Villa Comunale Calvario 1
Zona F5 - Campo Sportivo
Zona F6 - Attrezzature scolastiche: Scuola Elementare
Zona F8 - Attrezzature per il tempo libero
Zona F9 - Verde pubblico attrezzato con funzione di collegamento
Zona F10 – Aree Verdi di Tutela Paesistica
Zona F11- Municipio
Zona F12 - Complesso Monastico
Zona F13 – Chiese
Zona F14; F15; F16; F17; F18 – Parcheggi Pubblici
Zona F19 – AVI (Area Verde privato Inedificabile)
Zona F20 - Cimitero
Zona F21 – Area di rispetto Cimiteriale
Zona F22 – Area per parcheggi pubblici a servizio del Cimitero
Zona - Strutture Pubbliche - Vigili - Carabinieri - Poste
Zona - Strutture Comunali - Palestra - Biblioteca - Sala convegni

Ambito Urbano TITO Scalo

Zona TSA- BB Tessuto Storico Ambientale
Zona TC - B3 - Tessuto Consolidato
Zona TCA- BA Tessuto Consolidato Piano d'Ambito
Zona TM-B4
DUP BB1
DUP BB2
DUP BB3
DUP B3a
DUP B3b
DUP C1.1 - C1.6
DUPC1.7
DUP C2
DUP C2a
DUP C6
Zona FBA1 - Verde attrezzato - giochi
Zona FBA2 - Verde attrezzato con barriera protettiva

Zona FB3 - Verde attrezzato
Zona FBB1 Scuola Materna Elementare - Ufficio Postale
Zona FBB2 Parcheggio Piazzale Stazione
Zona FBB3 Verde antistante Chiesa
Zona BB4

Per l'intero territorio comunale , all'esterno degli Ambiti Urbani, sono previsti le seguenti zone oggetto di specifica normativa:

Ambito Periurbano

APU1 - Aree Periurbane di tipo prevalentemente Commerciale ed Artigianale
APU2 - Aree Periurbane di tipo prevalentemente residenziale e rurale
APU3 - Aree Periurbane di tipo prevalentemente Residenziale

Area Extraurbana

Zona D1- Area Extraurbana di Sviluppo Industriale
Zona D2 - Zona per gli insediamenti produttivi in attuazione del PIP
Zona D3a - Area Extraurbana attrezzature sportive e servizi privati
Zona D3b - Area Extraurbana attrezzature sportive e servizi
Zona D4 - Area Extraurbana Centro di raccolta e demolizione autoveicoli
Zona D5 - Area Extraurbana destinata a Servizi Generali
Zona D7 - Area Extraurbana Zona per attrezzature industriali
Zona F1 - Area Extraurbana - Attrezzature sportive pubbliche.
Zona F2D1 - Area Extraurbana - Servizi generali in corso di attuazione del Piano Particolareggiato
Zona F2D2 - Area Extraurbana - Servizi generali in corso di attuazione del Piano Particolareggiato
Zona F2C - Area Extraurbana - Servizi generali in corso di attuazione del Piano particolareggiato
Zona F2B - Area Extraurbana - Servizi generali in corso di attuazione del Piano Particolareggiato
Zona tipo E zona agricola
Aree del P.R.G. non confermate dal R. U. (art. 45 LR 23/99)
Aree disciplinate dall'art. 23 del P.R.G. di cui al D.P.G.R. n. 1041 del 4/12/1991

AMBITO URBANO TITO

Art. 17.1 - TAA (Tessuto consolidato di valore Ambientale e Architettonico) Elaborato 6.03 e 6.03a

L'ambito urbano stratificato compiuto, è caratterizzato da un tessuto di valore ambientale ed architettonico e costituisce il vero centro antico di Tito, ove si riconoscono i buoni valori tipologici ed architettonici del vecchio aggregato urbano.

L'impianto urbanistico, tipicamente medioevale, si distribuisce attraverso strette vie che seguono l'andamento originario del terreno.

Angusti vicoli tagliano a perpendicolo le vie importanti evidenziando angoli urbani molto suggestivi e ricche prospettive sempre diverse ed articolate.

L'aggregato urbano rende difficilissima la circolazione veicolare che risente della mancanza di parcheggi. Alcuni di questi, pochissimi in verità, si stanno realizzando sotto l'area antistante la Chiesa Madre, la cui ristrutturazione ha suscitato non poche perplessità della cittadinanza.

Allo scopo di integrare meglio la zona TAA con la Piazza del Municipio e la Villa del Calvario, si è realizzato un nuovo percorso pedonale che dalla Villa porta direttamente in Corso Umberto. Il massiccio intervento finanziario, conseguente al terremoto del 1980, ha consentito al centro antico di essere riqualificato quasi del tutto avvalendosi di uno specifico Piano di Recupero.

Le disposizioni contenute nel Tavola 6.3a costituiscono la base normativa di riferimento per gli interventi edilizi in tale zona .

Gli interventi edilizi ed urbanistici nella zona TAA sono finalizzati al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- Conservazione, risanamento e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;
- Conservazione degli specifici caratteri storici e morfologici presenti nel tessuto anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- Conservazione delle destinazioni d'uso residenziali prevalenti e delle attività commerciali ed artigianali;
- Restauro dei complessi e degli edifici importanti con valorizzazione del ruolo storico, architettonico, tipologico e formale che assumono nella struttura urbana;
- Manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni ed interni (strade, piazze, aree verdi, cortili, corti, giardini).

I proprietari di edifici di mediocri qualità formali o tipologiche o di edifici facenti parte di unità tipologicamente incomplete, possono cedere all'Amministrazione Comunale gratuitamente l'immobile.

In tal caso il Comune, se ne ravvisasse la necessità e la convenienza potrebbe recuperare l'immobile a proprie spese, diventandone proprietario, altrimenti potrebbe richiedere la sola area di sedime sulla quale si

posizionava il “rudere”, o altre aree immediatamente adiacenti il rudere stesso, obbligando il concedente a demolire e a sistemare a proprie spese l'area alle condizioni richieste dal Comune.

In questi ultimi due casi, in contropartita, il proprietario concedente l'immobile o l'area di sedime, o altre aree immediatamente adiacenti il rudere stesso, trasferirà i propri diritti edificatori (volumetria dell'immobile ceduto al Comune o demolito) nella misura pari al volume del vecchio immobile incrementato di $\frac{1}{2}$ nei terreni (non agricoli) di sua proprietà o di cui ha diritti, purché in aree urbanizzate e ritenute idonee dall'Amministrazione comunale, o in aree di proprietà comunale o di cui il Comune ha ottenuto il diritto urbanistico in conseguenza delle operazioni perequative messe in atto dal presente RU.

Qualora oltre all'immobile o all'area di sedime venisse ceduto una parte di terreno adiacente il rudere stesso, al concedente, sarà consentito di realizzare la nuova volumetria ,determinata così come al punto precedente,e concessa in proprietà una quota di terreno almeno pari al terreno ceduto. Se il diritto alla ricostruzione viene concesso dall'Amministrazione comunale in aree di sua proprietà, anche ottenute attuando il meccanismo perequativo, al concedente, sarà riconosciuta la quota di terreno strettamente necessaria per realizzare l'immobile, secondo gli indici volumetrici e le normative relative alla zona stessa così come definito dal presente R. U..

L'area che ospiterà la nuova volumetria dovrà essere idonea dal punto di vista geologico e le nuove edificazioni dovranno rispettare le norma urbanistiche contenute nel presente RU.

L'attuazione degli interventi nella zona TAA è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) sono escluse nell'area TAA industrie, attività artigianali non compatibili con la residenza, magazzini e depositi all'aperto e tutti quei regimi d'uso che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con il carattere residenziale della zona;
- 2) qualsiasi intervento sugli immobili appartenenti all'ambito edificato storico, non può prescindere dal mantenimento dell'assetto urbano o ambientale, dell'impianto fondiario così come si è conformato nella specifica tipologia insediativa e dal rapporto tra il sistema degli spazi scoperti e coperti e tra gli spazi coperti e i volumi edificati;
- 3) tutti gli interventi nell'area TAA dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) eliminazione di tutti gli elementi estranei alle caratteristiche del tessuto storico antico;
 - b) uso delle tecnologie tradizionali nei consolidamenti e nelle sostituzioni strutturali riferibili essenzialmente all'assemblaggio dei mattoni pieni e degli elementi in pietra con possibilità di utilizzo di parti strutturali in c.a. o iniezioni cementizie quando sia dimostrata la impossibilità di soluzioni alternative con tecnologie tradizionali e sempre che le parti strutturali in c.a. non snaturino lo schema strutturale degli edifici e non risultino visibili in facciata;

- c) recupero degli infissi e dei serramenti in legno esistenti e di quelli in ferro riferibili alla tradizione ovvero installazione di nuovi infissi esclusivamente in legno, eventualmente dipinti nelle colorazioni caratteristiche del luogo o rifiniti con vernici trasparenti, e di oscuramenti realizzati con scuretti interni o con persiane esterne esclusivamente in legno; l'uso di serramenti metallici, motivato da necessità connesse alla sicurezza degli esercizi commerciali o di altre destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovrà essere valutato ed autorizzato caso per caso e prevedere comunque soluzioni di finitura adeguate, quali rivestimenti in legno, uso di grate secondo la tipologia storica e le consuetudini del luogo;
- d) recupero dei tegumenti esistenti delle coperture tipici del luogo e sostituzioni con elementi esclusivamente riferibili al coppo lucano;
- e) finitura delle facciate mediante il recupero faccia a vista dei materiali da costruzione o mediante intonaco di tipo tradizionale con esclusione dell'intonaco plastico, tinteggiato con colorazioni adeguate alla tradizione del posto;
- f) uso di elementi in rame o lamiera zincata per la realizzazione di pluviali, grondaie ed altre canalizzazioni;
- g) divieto di installazione di insegne a sbalzo o a bandiera e possibilità di uso di insegne al neon solo se autorizzate caso per caso sulla base di specifica simulazione grafica di progetto;
- h) sistemazione dei contenitori acqua in apposita nicchia con telaio in ferro a scomparsa e trattamento di finitura come le superfici contigue.

4) tutti gli spazi scoperti non pavimentati e o al servizio delle abitazioni devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

1 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PA ART PAS PA AL) (AR ASS AC) (PT RIS PT RIC PT SOC) (PC1 PC2) (PS1 PS2)

b3 (AC AR ASP APS) (API APAS APR APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS RC R RP) a2 (RE)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.2 - TSA (Tessuto Consolidato di valore Storico ed Ambientale) Elaborato 6.03 e 6.03a

L'ambito urbano TSA costituisce la parte vecchia dell'aggregato urbano di Tito il cui tessuto contiene elementi di notevole valore architettonico ed ambientale.

Questa parte dell'abitato si è sviluppata prevalentemente ai margini della Strada Statale n. 95 e contiene elementi architettonici importanti quali il Palazzo del Municipio e quello Monastico.

Gran parte di questo ambito è stato riqualificato dopo il sisma del 1980 .

Le disposizioni contenute nel Tavola 6.3a costituiscono la base normativa di riferimento per gli interventi edilizi in tale zona .

I proprietari di edifici di mediocri qualità formali o tipologiche o di edifici facenti parte di unità tipologicamente incomplete, possono cedere all'Amministrazione Comunale gratuitamente l'immobile.

In tal caso il Comune, se ne ravvisasse la necessità e la convenienza potrebbe recuperare l'immobile a proprie spese, diventandone proprietario, altrimenti potrebbe richiedere la sola area di sedime sulla quale si posizionava il "rudere", o altre aree immediatamente adiacenti il rudere stesso, obbligando il concedente a demolire e a sistemare a proprie spese l'area alle condizioni richieste dal Comune.

In questi ultimi due casi, in contropartita, il proprietario concedente l'immobile o l'area di sedime, o altre aree immediatamente adiacenti il rudere stesso, trasferirà i propri diritti edificatori (volumetria dell'immobile ceduto al Comune o demolito) nella misura pari al volume del vecchio immobile incrementato di $\frac{1}{2}$ nei terreni (non agricoli) di sua proprietà o di cui ha diritti , purché in aree urbanizzate e ritenute idonee dall'Amministrazione comunale , o in aree di proprietà comunale o di cui il Comune ha ottenuto il diritto urbanistico in conseguenza delle operazioni perequative messe in atto dal presente RU.

Qualora oltre all'immobile o all'area di sedime venisse ceduto una parte di terreno adiacente il rudere stesso, al concedente, sarà consentito di realizzare la nuova volumetria ,determinata così come al punto precedente,e concessa in proprietà una quota di terreno almeno pari al terreno ceduto. Se il diritto alla ricostruzione viene concesso dall'Amministrazione comunale in aree di sua proprietà, anche ottenute attuando il meccanismo perequativo, al concedente, sarà riconosciuta la quota di terreno strettamente necessaria per realizzare l'immobile, secondo gli indici volumetrici e le normative relative alla zona stessa così come definito dal presente R. U..

L'area che ospiterà la nuova volumetria dovrà essere idonea dal punto di vista geologico e le nuove edificazioni dovranno rispettare le norma urbanistiche contenute nel presente RU.

L'attuazione degli interventi nella zona TSA è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- sono consentiti interventi di M.O., M.S., R.C., R.E. senza superare le altezze ed i volumi esistenti;
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;

- negli ambiti TSA, per le finalità di adeguamento funzionale rispetto a problemi di carattere igienico sanitario, sono possibili incrementi di volume limitati previa redazione ed approvazione di varianti agli strumenti attuativi vigenti.

Gli interventi previsti nella zona TSA devono osservare anche quanto contenuto nell'articolo 18.1.

1 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PA ART PAS PA AL) (AR ASS AC) (PT RIS PT RIC PT SOC) (PC1 PC2) (PS1 PS2)

b3 (AC AR ASP APS) (API APAS APR APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS RC R RP) a2 (RE)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.3 - TC (Tessuto Consolidato di recente formazione) Elaborato 6.03

La zona **TC**, corrisponde alla parte dell'aggregato urbano di Tito di più recente formazione.

Trattasi di un tessuto urbano consolidato, ma privo di interesse architettonico, senza grande pregio storico-ambientale, ma dotato di tutti i servizi e delle reti tecnologiche.

Il tessuto urbano che si è generato è il risultato di molti Piani Particolareggiati o di Lottizzazione e delle loro Varianti, che hanno determinato contesti urbani spesso anonimi e tre di loro sono scollegati.

Nella zona **TC** vengono confermati i piani attuativi vigenti e le loro varianti.

Per i lotti interclusi, non ancora utilizzati ai fini residenziali e dunque suoli liberi, non asserviti volumetricamente ad alcun altro fabbricato realizzato o a piani attuati o a piani in corso di ultimazione, su questi lotti sarà possibile, previa cessione degli standards pari a 18 mq/100 mc , realizzare le volumetrie che a loro competono nel rispetto dei limiti delle norme urbanistiche del piano attuativo della zona di appartenenza.

1 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PA ART PAS PA AL) (PT RIS PT RIC PT SOC) (PC1 PC2) (PS1 PS2)

b3 (AC AR ASP ASS) (API APAS APR APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS RC R RP) a2 (RE DR) a3 (NC)

3 - Attuazione : Piani attuativi e intervento diretto.

Art. 17.4 – TC-CD (Tessuto Consolidato) - Elaborato 6.03

La zona TC-CD di circa 12000 mq è ubicata nella parte bassa dell'abitato e si sviluppa a destra della Via Roma per chi scende nella direzione di Satriano, dopo la seconda villetta detta del "Calvario".

L'area è quasi del tutto edificata con manufatti edilizi nuovi di tipo monofamiliari. Pochissime sono le aree libere non asservite da volumetrie residenziali realizzate.

Dunque nella zona TC-CD sono consentite sia interventi di tipo conservativo (a1) che di tipo trasformativi (a2) che di nuovo impianto (a3).

Per gli edifici esistenti valgono le seguenti N.T.A.

- Sono consentiti interventi di ampliamento nei limiti delle leggi nazionali e regionali vigenti;
- Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione in situ, fino ad un massimo dei mc dell'edificio preesistente e fino ad un limite pari all'altezza dell'edificio preesistente.

Per le nuove costruzioni valgono le seguenti N.T.A.

- Negli spazi liberi, non assoggettati a precedenti asservimenti di alcuna volumetria residenziale costruita, è consentito realizzare piccoli edifici residenziali mono o bifamiliari alle condizioni sotto riportate:

IDF	INDICE DENSITA' FONDIARIO	1,0 mc/mq
HMAX	ALTEZZA MASSIMA	7,50 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10 mt
DS 1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 mt
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10,0 mt
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Come da codice della strada
RC	RAPPORTO DI COPERTURA	1/3
Svp	Superficie minima di verde attrezzato e parcheggi pubblici	18 mq /100 mc

1 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PA ART PAS PA AL) (PT RIC PT RIS) (PC1) (PS2)

b3 (APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS) a2 (RE AM DR) a3 (RU- NC)

3.1 – Attuazione : intervento diretto per tutte le categorie di intervento ad esclusione del nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica (a3) .

3.2 - Attuazione: per le categorie di intervento (a3) l'edificazione nel TC-CD (Tessuto Consolidato) , è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 17.5 – TCA- CE (Tessuto Consolidato d'Ambito)

La zona TCA- CE costituisce la parte che rimane del programma edilizio previsto dal P.R.G. nell'Ambito E, con l'esclusione di tutte le aree ritenute, dagli studi geologici annessi al presente R.U. non idonee ai fini dell'edificazione.

Esso si è del tutto completato nella parte alta del centro abitato ed è in via di realizzazione nella parte bassa e centrale.

Negli spazi liberi delle Zone TCA- CE, non assoggettati a precedenti asservimenti di alcuna volumetria residenziale costruita o in corso di costruzione o approvata con diritti acquisiti, è consentito l'edificazione alle seguenti condizioni:

Indice di fabbricabilità territoriale	1,0 mc/mq
Distanza strade (di servizio alle residenze)	5,0 mt
Distanza dei fabbricati	10,0 mt
Distanza dai confini	5,0 mt
Altezza massima	7,50 mt

La realizzazione dei nuovi volumi nelle zone TCA- CE è consentita alle seguenti condizioni:

- Le opere di urbanizzazione primarie sono a totale carico dei richiedenti;
- Occorre cedere gratuitamente al Comune le aree per standards urbanistici che saranno non inferiori a 26 mq per abitante, con l'esclusione della superficie per viabilità;
- Le aree per standards urbanistici saranno destinate per il 50% a parcheggi pubblici e per il 50% a verde attrezzato pubblico;

- Il numero degli abitanti di ciascuna area d'intervento si ottiene dividendo per 100 il volume residenziale richiesto.

Nelle aree TCA CE è possibile realizzare tutti i volumi derivanti da diritti acquisiti per convenzioni e/o permessi di costruire in corso di validità rilasciati, nel rispetto dei seguenti parametri sopra riportati. In tal caso, l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc/mq. può essere derogato in aumento, in ragione della volumetria da realizzare derivante da diritti acquisiti.

Resta inteso che per le aree TCA CE, per le quali non sono dimostrabili i diritti acquisiti, rimangono confermate integralmente le norme contenute nel presente articolo.

È consentito inoltre l'utilizzo di volumi di aree non derivanti da diritti acquisiti ma, dai soli diritti urbanistici previsti per le aree TCA – CE (1 mc/mq), nell'ambito dell'intero comprensorio delle aree TCA - CE.

1 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PA ART PAS PA AL) (AR ASS AC) (PT RIS PT RIC PT SOC) (PC1)

b3 (APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS) a2 (RE AM DR) a3 (NC)

3 - Attuazione: l'edificazione nel TCA-CE (Tessuto Consolidato d'Ambito) , è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 17.6 - TM (Tessuti ai Margini dell'Abitato) – Area Complessa da riqualificare

L'area, contrassegnata con la sigla TM è stata parzialmente edificata ed è ai margini dell'abitato.

L'area è conterminata all'edificato consolidato e dunque a tutti gli effetti è da considerarsi Ambito Urbano.

Le opere di urbanizzazione primaria sono in parte realizzate, quelle secondarie sono del tutto mancanti.

L'area è da intendersi quale Area complessa da riqualificare e completare anche per la sua particolare vulnerabilità geologica. Gran parte dell'area infatti è ritenuta dallo studio geologico annesso al R. U., pericolosa (P3)

Una sua riqualificazione, che non escluderà la possibilità di una nuova edificazione, dovrà necessariamente essere confortata da studi geologici molto puntuali. **La sua riqualificazione e l'eventuale completamento sarà subordinata all'approvazione di un Piano Operativo (PO) ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n.23/99 che dovrà rivedere complessivamente tutta l'area compatibilmente con le risultanze geologiche.**

In ogni caso l'indice di fabbricabilità territoriale dell'area in sede di definizione del **Piano Operativo**, non potrà superare 0,3 mc/mq.

Per l'area in oggetto si prescrive la seguente normativa:

IDF	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	0,3 mc/mq
HMAX	ALTEZZA MASSIMA	7,50 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10 mt
DS	DITANZA DALLE STRADE	5 mt
RC	RAPPORTO DI COPERTURA	1/3
Svp	Superficie minima di verde pubblico e parcheggi privati	18 mq /100 mc

1 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PA ART PAS PA AL) (PT RIC PT RIS) (PC1) (PS2)

b3 (AC AR ASP ASS APT AP)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS) a2 (RE AM DR) a3 (RU NC)

3 - Attuazione: l'edificazione delle aree facenti parte dei TM (Tessuti ai Margini dell'Abitato) è subordinata all'attuazione di un **Piano Operativo**, da approvarsi, secondo le procedure previste dalla normativa vigente.

Il **Piano Operativo** dovrà interessare tutta l'area contrassegnata con la sigla TM così come risulta perimetrata nella tavola 6.03.

Nella definizione del P.O. dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale una quota non inferiore al 30% delle aree facenti parte del piano, da destinare ad opere di realizzazione primaria e secondaria.

Nelle more dell'approvazione del P.O. sarà consentito per gli edifici esistenti i soli interventi di MO, MS, RE, RU, rispettando le volumetrie e le altezze esistenti.

Art. 17.7 - DUP B1a – Parcheggi pubblici e privati – Elaborato 6.06

Nella zona B1 è stato individuato dal R.U. l'intervento DUP B1 che è evidenziato nell'Elaborato 6.06.

L'intervento proposto consente, da una parte di realizzare autorimesse private e pubbliche rispettivamente nella misura di 265 mq e 70 mq e dall'altra tende a mitigare, con un giardino pensile, l'impatto che si è venuto a creare per effetto dei lavori di contenimento eseguiti sul muro di sostegno del terrapieno che dava segni di cedimento. Il muro e gli speroni di contenimento sono visibili dalla piazzetta antistante la Scuola Media e costituiscono un ambito urbano da riqualificare.

Per il D.U.P. B1a valgono i seguenti parametri quantitativi ed urbanistici:

superficie territoriale	mq 750
superficie privata	mq 545
superficie da cedere al Comune	mq 210
giardino pensile	mq 335

Parte privata

superficie autorimesse coperte	mq 265
superficie piazzale scoperto	mq 280
totale superficie	mq 545
altezza autorimesse	ml 4,80
volume autorimesse	mc 1.272

Parte del Comune

superficie autorimesse coperte	mq 70
superficie piazzale scoperto	mq 140
totale superficie	mq 210
altezza autorimesse	ml 4,80
volume autorimesse	mc 336

Parametri urbanistici

superficie totale del Distretto	mq 750
superficie coperta	mq 335
superficie scoperta	mq 420
altezza massima	ml 4,80
I.D.T.	2,15 mc/mq
Volume max	mc 1620

Destinazione d'uso - autorimesse

1 - Regimi d'uso: b4 (TN7)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU NC).

3 - Attuazione: l'edificazione nel DUP B1a – Parcheggi pubblici e privati, è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 17.8 - DUP B1b – Demolizione e ricostruzione edifici pubblici (Scuola materna)

Scendendo da Via Fontanelle, un poco sotto l'edificio della Scuola Elementare, si dispone la Scuola Materna di Tito.

L'edificio, data sua vetustà , dovrà essere demolito.

L'area di sedime che si renderà disponibile, che è di circa 4000 mq, sarà utilizzata prevalentemente per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati attraverso l'utilizzo di strumenti finanziari tipo “ project Financig” di cui si avverte la necessità.

A tale scopo nell'area potranno essere realizzate volumetrie , in aggiunta a eventuali volumetria per parcheggi multipiano, da destinare ad attività terziarie, di servizio, e residenziali per una quantità di volume non superiore a quella dei corpi di fabbrica demoliti, incrementati del 30%, e per un'altezza non superiore a quella dei corpi di fabbrica preesistenti, anch'essa incrementata del 30%.

Per le ricostruzioni nelle zone B1b valgono le seguenti norme

Indice di fabbricabilità fondiario massimo per volumi commerciali e di servizio	Pari al volume dei corpi di fabbrica preesistenti da demolire + 30 %
Distanza strade	5,0 mt
Distanza dei fabbricati	10,0 mt
Distanza dai confini	5,0 mt
Altezza massima	Non superiore all'altezza dei corpi di fabbrica preesistenti da demolire incrementata del 30%

I volumi per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati non sono da computare nel volume massimo da destinare ad attrezzature commerciali e di servizio;

- le modalità e i tempi per la realizzazione dell'intervento nella zona B1b saranno decisi dall'Amministrazione Comunale che sarà dunque libera di definire ogni clausola che riterrà più vantaggiosa per il conseguimento dell'interesse pubblico;
- la realizzazione dell'intervento potrà dunque avvenire o direttamente a cura del Comune, con fondi propri, oppure facendo ricorso a privati attraverso un bando pubblico che legherà le parti e i loro reciproci rapporti con apposita convenzione.

1 - Regimi d'uso:

b1 (R RS)

b2 (PT RIS PT RIC) (PC1 PC2) (PS2)

b3 (AC AR ASS) (APAS APT)

b4 (TN7)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU NC)

3 - Attuazione: l'edificazione nel DUP B1b – Demolizione e ricostruzione edifici pubblici (Scuola materna), è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 17.9 - DUP B2a - Area a parcheggi

Nella parte bassa, quella che porta alla scuola media , a destra è disposto un piccolo parcheggio pubblico e a sinistra è presente una struttura prefabbricata che svolge funzioni ristorative (bar) di circa 800 mc.

L'intervento proposto per l'area consiste nella demolizione del prefabbricato esistente e la sua delocalizzazione nell'area sovrastante di proprietà comunale . L'area di sedime sarà sistemata a verde (a spese del proprietario del prefabbricato) e risulta conterminare all'area per verde pubblico denominata F9 .

1 - Regimi d'uso:

b2 (PT RIS) (PC1 PC2) (PS1 PS2)

b3 (AC AR ASS) (APAS APT)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU)

3 - Attuazione: l'edificazione DUP B2a - Area a parcheggi è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 17.9.1 - DUP B2b

L'area contrassegnata con la sigla DUP B2b è posta ai margini dell'edificato, parallelamente alla Via Giostra, per una superficie di circa 4'000,00 mq. La proposta di pianificazione dell'area dovrà considerare la totalità del sito contrassegnato con la sigla B2b. Essa dovrà prevedere un progetto planovolumetrico da concordare con l'Amministrazione Comunale, applicando i principi perequativi concordati con l'ente pubblico. Il meccanismo perequativo da applicare all'area prevede la cessione gratuita del 60% delle aree per fini pubblici. Per ciò che attiene l'attuazione del DUP dovrà farsi riferimento a quanto previsto dall'art. 8.

Le N.T.A. previste per la zona sono le seguenti:

IDF	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	0.5 mc/mq
HMAX	ALTEZZA MASSIMA	7.50 mt.
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5 mt.
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10 mt.
DS	DISTANZA DALLE STRADE	5 mt.
RC	RAPPORTO COPERTURA	1/3

1 - Regimi d'uso:

b1 (R-RS)

b2 (PA ART PAS PA AL) (PT RIC PT RIS) (PC1) (PS2)

b3 (AC AR ASP ASS APT AP)

b4 (tutte tranne TN3 TN8 TN9 TN10)

2- Regimi d'intervento: a3 (RU NC)

3- Attuazione: l'edificazione delle aree facenti parte del DUP B2b è subordinata all'approvazione di un progetto planovolumetrico.

Art. 17.10 - DUP C3 – Elaborato 6.04

L'area denominata zona C3 è posta nella parte immediatamente prossima all'ingresso del paese, per chi viene da Tito Scalo.

L'area è chiamata a riequilibrare gli standards urbanistici complessivi, che nel Comune di Tito sono fortemente deficitari in termini di parcheggi e strutture scolastiche.

Il meccanismo perequativo prevede la cessione gratuita del 60 % delle aree all'Amministrazione Comunale.

1 - Le N.T.A. previste per la zona sono le seguenti:

DISTRETTO URBANO SOGGETTO A Piano Attuativo – DUP C3		
ST	SUPERFICIE TOTALE DISTRETTO	77000 MQ
SP	SUPERFICIE LOTTI EDIFICABILI	30800 MQ
SP	SUPERFICIE PUBBLICA DA CEDERE	46200 MQ
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE COMPLESSIVO	0.8 MC/MQ
<u>IDI</u>	INDICE DENSITA' TERRITORIALE PUBBLICO	0.3 MC/MQ

<u>IDT</u>	INDICE DENSITA' TERRITORIALE PRIVATO	0.5 MC/MQ
<u>VE</u>	VOLUME MAX RESIDENZIALE	61600 MC
<u>VE</u>	VOLUME MAX RESIDENZIALE PUBBLICO	23100 MC
VE	VOLUME MAX RESIDENZIALE PRIVATO	38500 MC
DS1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 MT
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10.0 MT
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Come da codice della strada
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5.0 MT
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10.00 MT
H max	H MAX EDILIZIA PUBBLICA	10,0 mt
H m ax	H MAX EDILIZIA PRIVATA	9.0 mt

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.
L'indice di densità territoriale va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

La superficie pubblica, ceduta gratuitamente, sarà così ripartita:

superficie pubblica totale (ST)	mq 46.200
superficie per strade ed edilizia sociale (50% di ST)	mq 23.100
superficie per istruzione (15% di ST)	mq 6.930
superficie per attrezzatura pubblica (5% di ST)	mq 2.310
superficie per verde attrezzato (20% di ST)	mq 9.240
parcheggi pubblici (10% di ST)	mq 4.620

2 - Regimi d'intervento: a3 – (R.U.- N.C.)

3 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PA ART- PAS- PA AL); (PT RIC- PT RIS- PT SOC); (PC1- PC2); (PS1- PS2)

b3 (AC- AR - ASP- ASS); (API- APAS- APR- APT)

b4 (tutte le TN tranne TN3- TN6- TN8- TN9- TN10)

4 - Attuazione: l'edificazione del DUP C3 è subordinata all'approvazione di un **Piano Attuativo** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU (NTA e Schede di dettaglio) ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 17.11- Dup C4 – Elaborato 6.05

L'area costituisce il Distretto Urbano sottoposto a piano attuativo.

La scheda prevede la realizzazione di una strada di servizio al distretto urbano denominato Dup C3.

Pertanto la previsione distributiva delle aree pubbliche e private e della viabilità specificati nella scheda dell'elaborato n. 6.05 deve intendersi prescrittiva.

Il meccanismo perequativo prevede la cessione gratuita del 60% delle aree per fini pubblici. Per ciò che attiene l'attuazione del Dup dovrà farsi riferimento anche a quanto previsto all'art. 8

1 - Le N.T.A. previste per la zona sono le seguenti:

DISTRETTO URBANO SOGGETTO A Piano Attuativo – DUP C4		
ST	SUPERFICIE TOTALE DISTRETTO	7300MQ
SP	SUPERFICIE LOTTI EDIFICABILI	2920 MQ
SP	SUPERFICIE PUBBLICA DA CEDERE	4380 MQ
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE	0.5 MC/MQ
DS1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 MT
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10.0 MT
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Come da codice della strada
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5.0 MT
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10.00 MT
H max	H MAX	7.50 mt

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.

L'indice di densità territoriale va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

La superficie pubblica, ceduta gratuitamente, sarà così ripartita:

superficie pubblica totale (ST)	mq 4380
superficie per strade ed edilizia sociale (20% di ST)	mq 876
superficie per verde attrezzato (40% di ST)	mq 1752
parcheggi pubblici (40% di ST)	mq 1752

2 - Regimi d'intervento: a3- R.U.- N.C.

3 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PT RIS); (PC1); (PS2)

b3 (AC- AR- ASS); (APAS- APT)

b4 (tutte le TN tranne TN3- TN6- TN8- TN9- TN10)

4 - Attuazione: l'edificazione del DUP C4 è subordinata all'approvazione di un **Piano Attuativo** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU (NTA e Schede di dettaglio) ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 17.12 - Zona FD2 - Parcheggi pubblici

L'area di circa 4.200 mq costituisce una parte dei suoli pubblici già occupati dai prefabbricati.

L'area sarà così utilizzata:

sup. pubblica	mq 4.200;
verde attrezzato	mq 1.200;
parcheggi pubblici	mq 3.000.

1 - Regimi d'uso: b4 (TN7)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU)

3 - Attuazione : intervento diretto

Art. 17.13 - Zona FD3 - Area per attrezzature pubbliche e di tipo sportivo

La zona FD3 è situata nella parte bassa del centro abitato e costeggia la strada che corre parallela alla fiumara di Tito altrimenti detta Fiume Noce.

L'area, di circa 27.500 mq circa, era precedentemente occupata dai prefabbricati costruiti in seguito ai provvedimenti legati al terremoto del 1980, ed oggi smantellati.

Quasi tutta l'area è di proprietà comunale.

Tutta l'area sarà utilizzata per la realizzazione di attrezzature pubbliche, soprattutto culturali e sportive, per attrezzature connesse con l'istruzione, per il tempo libero e per parcheggi.

Nella zona FD3 potrà essere realizzata anche una volumetria per attività terziarie e di servizi.

Questa volumetria dovrà essere utilizzata per scambi perequativi con privati, in cambio di aree da espropriare per l'interesse pubblico.

Nel caso che l'area fosse utilizzata in parte per attività terziarie e servizi occorrerà attenersi ai seguenti parametri urbanistici:

Attività Terziarie e Servizi	
Sup. complessiva della zona	27500 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,5 mc/mq
Altezza massima dei fabbricati	10,0 mt
Volume edilizio max. (attività terziarie e servizi)	13750 mc
DISTANZA DALLE STRADE (di servizio)	5.0 mt
DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10,0 mt
Distanza dei fabbricati	10,0 mt
Distanza dai confini	5,0 mt

La volumetria per attività terziarie e servizi non include quella per le attrezzature pubbliche da realizzare nella zona, per la quale non si ritiene di dare alcun parametro urbanistico, demandando al progetto planovolumetrico, la definizione degli stessi.

La ripartizione dell'area FD3 sarà la seguente:

ST Sup. totale dell'area	27.500 mq
AL Sup. Per lotti , edifici e viabilità (40% di ST)	11.000 mq
AP Sup. per standards urbanistici (60% di ST)	16.500 mq

L'area (AP) per standards urbanistici è così suddivisa:

Aree verdi attrezzate e attrezzature sportive (40% di AP)	6.600 mq
Aree per parcheggi pubblici (30% di AP)	4.950 mq
Aree per attrezzature pubbliche (15% di AP)	2.475 mq
Aree per attiv. culturale e istruzione (15% di AP)	2.475 mq
TOT AP	16.500 mq

1 - Regimi d'uso:

b2 (PA ART PAS PA AL) (PT RIC PT RIS PT SOC) (PC1) (PS1 PS2)

b3 (AC AR ASP ASS) (API APAS APR APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU)

3 - Attuazione: l'edificazione nella Zona FD3 - Area per attrezzature pubbliche e di tipo sportivo, è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri

perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 17.14- Zona FD4 – Attrezzature sportive e Campi da tennis

L'area della zona FD4 è contermina a quella della FD3, ed è di 5.300 mq.

L'area è attualmente utilizzata a Campi da tennis.

1 - Regimi d'uso: b3 (ASP)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MS)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.15 - Zona FD5 – Area di verde pubblico attrezzato

L'area, di mq 3.300, costituisce la seconda villetta detta del "Calvario". La villetta necessita di una riqualificazione funzionale e estetica anche utilizzando la sua parte bassa, attualmente non vissuta.

Sarebbe auspicabile una "aggregazione" dell'area FD5 con la vicina F4, attraverso un progetto esecutivo.

1 - Regimi d'uso: b2 (PT RIS) b3 (AR)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MS) a3 (RU)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.16- Zona FE1 - Parco Urbano

La zona FE1, di mq 60.000 circa, costituisce insieme alla zona FE2, il parco urbano del Comune di Tito.

Nella zona saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- interventi di organizzazione di spazi ricreativi e/o sportivi e culturali;
- interventi di rivalutazione culturale;
- interventi di piccole strutture commerciali o ristorative di complemento all'attività del parco, di dimensioni non superiori a 150 mc ed altezza non superiore a 3 ml.

1 - Regimi d'uso: b2 (PT RIS) b3 (ASP AR)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MS)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.17- Zona FE2 - Parco Urbano

La zona FE2, di mq 16.000 circa, è destinata a parco urbano.

Per questa zona valgono le stesse norme previste nell'Art. 17.16

Art. 17.18 - Zona FE3 – Parco Urbano

La zona FE3, di mq 7.000 circa, è destinata a parco urbano.

Per questa zona valgono le stesse norme previste nell'Art. 17.16

Art. 17.19 - Zona F3 - Attrezzature scolastiche Scuola Media

Nell'area F3, definita nell'elab. 6.03, è posizionata la Scuola Media, che attualmente ospita anche la Scuola Materna, costretta ad evacuare dalla sua sede perché inagibile.

L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

L'area complessiva è di 5420 mq e si collega all'area F9 di verde pubblico attrezzato.

In futuro potrebbe anche essere considerata l'ipotesi di un suo ampliamento.

1 - Regimi d'uso: b3 (API)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS) a2 (RE AM)

3 – Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.20 - Zona F4 – Verde pubblico attrezzato

Le aree F4 individuano il verde attrezzato che attualmente è disponibile nel Comune. Tali aree si distribuiscono in modo articolato nel centro cittadino, ma costituiscono oasi e piccoli isolati e comunque, non sufficienti al fabbisogno, perché molto al di sotto dei minimi previsti per legge. Le aree F4 sono così distribuite:

Area Villa Calvario 2	F4.2	mq. 1.700
Area Verde Largo Castello	F4.3	mq. 1.250
Area Verde Belvedere	F4.4	mq. 1.000
Area Verde Largo Convento	F4.5	mq. 850

.	Area Verde Villetta S. Vito	F4.6	mq. 3.137
.	Area Verde Madonna delle Grazie	F4.7	mq. 700
.	Area Verde Piazzetta Padre Pio	F4.8	mq. 1.500

In queste aree sono realizzabili tutti i lavori compatibili con le manutenzioni straordinarie delle aree verdi nonché piccoli volumi per attività sportive-ricreative e ristorative.

1 - Regimi d'uso: b2 (PT RIS) b3 (AR ASP)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MS)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.21 - Zona F4.1 - Villa Comunale Calvario 1

La zona F4.1 delimita la villa comunale detta "del Calvario" .

Da poco sono stati conclusi o quasi i lavori di ampliamento e riqualificazione della stessa, che tra l'altro ha consentito di realizzare nuovi e più diretti percorsi con il centro storico. Sotto la passerella pedonale della nuova villetta, su Via Fontanelle, saranno realizzati 500 mq di parcheggi pubblici.

L'area complessiva è di 1800 mq così suddivisi:

superficie per villa e percorsi pedonali	mq 1300
superficie per parcheggi	mq 500

E' nei programmi del Comune il recupero a baby park della piccola area limitrofa alla villetta e una nuova sistemazione dell'accesso alla Scuola Elementare.

1 - Regimi d'uso: b4 (TN 7)

2 - Regimi d'intervento: a2 (AM)

3 - Attuazione : intervento diretto

Art. 17.22 - Zona F5 -Campo Sportivo

L'area F5 di mq 9.000 circa è attualmente impegnata dal vecchio Campo Sportivo. La realizzazione del nuovo campo sportivo, nella zona F1 (Polifunzionale), potrebbe indurre il Comune a rivedere completamente le funzioni sportive proprie di quest'area.

Pertanto non si esclude la possibilità di operare nell'area una sostanziale trasformazione che, pur confermando la sua destinazione sportiva, preveda nuove attrezzature sportive.

1 - Regimi d'uso: b3 (AC AR ASS ASP) (APAS API)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MS) a2 (AM)

3 - Attuazione : intervento diretto

Art. 17.23 - Zona F6 - Attrezzature scolastiche: Scuola Elementare

L'area F6, di circa 1.650 mq, è occupata dalla Scuola Elementare.

1 - Regimi d'uso: b3 (API)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MS)

3 - Attuazione : intervento diretto

Art. 17.24 - Zona F8 - Attrezzature per il tempo libero

L'area F8, di mq 5.500 circa è destinata alle attrezzature per il tempo libero.

In particolare le possibilità di intervento si riferiscono alla costruzione di:

- un parco giochi per bambini;
- un piccolo parco Robinson;
- un parco multifunzionale con aree di sosta e attrezzature per il gioco e piccole attrezzature sportive;
- un orto botanico.

Ciascuna delle suddette possibilità si potrà sviluppare anche in maniera complementare nel senso che sarà possibile prevedere un progetto che le comprenda tutte o in parte.

Eventuali volumi costruiti non potranno superare i 300 mc complessivi sviluppati su un unico livello.

La zona in oggetto sarà collegata al nucleo abitato con percorsi pedonali, percorsi che si svilupperanno anche all'interno dell'area stessa.

La particolare ubicazione della zona F8, contermina con la zona F10 (Area di verde pubblico attrezzato), consente di relazionare il centro storico con tutto questo importante polo territoriale, sostanzialmente dedicato al relax e ai giochi per bambini.

1 - Regimi d'uso: b2 (PT RIS) b3 (AR ASP AC ASS)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU NC)

3 - Attuazione : intervento diretto

Art. 17.25 - Zona F9 - Verde pubblico attrezzato con funzione di collegamento

L'area F9, di circa 3.700 mq, è adiacente alla scuola media, in forte pendenza verso le abitazioni poste a valle.

Una sua completa rivisitazione, anche per la vicinanza alla zona B2b (area parcheggi), potrebbe qualificare fortemente l'attuale contesto urbano e realizzare gli opportuni collegamenti pedonali tra le abitazioni esistenti e la scuola e la piazza posta a monte.

L'area potrà essere oggetto di uno specifico progetto che preveda spazi per il gioco e il tempo libero, percorsi pedonali, ect.

Saranno consentiti anche piccoli manufatti complementari alle attività proprie della zona, con un massimo di 150 mc e altezza non superiore a 3,00 ml.

1- Regimi d'uso:

b2 (PT RIS)

b3 (AR ASP)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU).

3 - Attuazione : intervento diretto

Art. 17.26 - Zona F10 - Aree Verdi di Tutela Paesistica

L'area della zona F10, di circa 11.700 mq è divisa in due parti da una strada comunale. Per chi scende; a destra è ubicata una piccola area di circa 3.000 mq, parallela alla strada ed in continuazione della zona F8; a sinistra è ubicata un'ampia e scoscesa area di 8.700 mq circa sulla quale fa capolino un fianco del centro storico.

La parte verso il centro abitato invece sarà sistemato a verde di rispetto per consentire al fianco del centro storico la dignità prospettica che le è propria.

In questa parte, potrà essere analizzata la possibilità di realizzare un raccordo pedonale con la parte alta del paese.

1 - Regimi d'uso: b3 (AR ASP)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MS)

3 - Attuazione : intervento diretto

Art. 17.27 - Zona F11 - Municipio

La zona F11 occupa il Municipio e la sua piazza antistante per una superficie complessiva di circa 2.200 mq.

Mentre la sede municipale, da poco rivista nella sua facciata principale, non richiede alcun intervento se non quello di una normale manutenzione, la sua piazzetta pedonale ed il suo raccordo con Via Roma invece è motivo di riflessione e di ripensamenti che inducono a valutare la possibilità di sottoporre tutto l'ambito esterno ad un processo di riqualificazione.

Un concorso di idee sulle sue possibili soluzioni, potrebbe essere posto a base di una sua attenta e condivisa rivisitazione.

1 - Regimi d'uso: b3 (AC APR)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS RC R)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.28 - Zona F12 - Complesso Monastico

L'area nella zona F12, di circa 2400 mq, è occupata dal Complesso Monastico con l'annessa chiesa. Da poco, la parte antistante e il piccolo spazio verde limitrofo è stato riqualificato dal Comune.

1 - Regimi d'uso: b2 (AC APR)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS RC R)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.29 - Zona F13 - Chiese

Nell'ambito Urbano di Tito sono presenti le seguenti strutture religiose:

- F13a Chiesa di S. Vito;
- F13b Chiesa Canonica;
- F13c Chiesa del Calvario;
- F13d Chiesa dell'Annunziata;
- F13e Chiesa della Madonna delle Grazie;
- F13f Chiesa degli Sposi;
- F13g Chiesa Madre.

1 - Regimi d'uso: b2 (APR)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS RC R)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.30 - Zona F14; F15; F16; F17; F18 – Parcheggi Pubblici

Le zone F14; F15; F16; F17; F18 di aree complessivamente di 3.450 mq, costituiscono altrettante aree di parcheggio.

Esse sono così distribuite:

F14 di mq 900 (Centro Storico);

F15 di mq 320 (Centro Storico);

F16 di mq 1120 (Area vicina alla Villa del Calvario);

F17 di mq 700 (Area vicino alla Villa del Calvario);

F18 di mq 500 (Area vicino alla Caserma dei Carabinieri).

La quantità di parcheggi pubblici è naturalmente sottodimensionata.

Il R.U., con la sua nuova filosofia di intervento, cerca una soluzione al problema.

1 - Regimi d'uso: b4 (TN3)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS) a3 (RU)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.31 - Zona F19 – AVI (Area Verde privata Inedificabile)

L'area delle zone F19, è lasciata al verde privato di rispetto.

Le aree, sono inedificabili in dipendenza del loro valore paesaggistico e di salvaguardia del panorama urbano.

Le zone F19 sono divise in AVI2 di mq. 2.435; AVI4 di mq. 9.608; AVI5 di mq. 1.460. il totale complessivo delle zone F19 è di 32.283 mq.

1 - Regimi d'uso: b2 (PAT4)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MS)

3 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.32- Zona F20 - Cimitero

L'area è destinata ad ospitare il Cimitero è di circa 10.700 mq.

1 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.33 – Zona F21 – Area di rispetto cimiteriale

La zona F21 è posta a rispetto del Cimitero.

Il raggio di rispetto cimiteriale è pari a 200 ml dal perimetro del vecchio Cimitero ai sensi della Legge n. 166 art. 28 del 2002.

Nella zona, non sono consentite nuove costruzioni, se non gli interventi di conservazione e trasformazione di edifici esistenti.

Art. 17.34 - Zona F22 – Area per Parcheggi pubblici a Servizio del Cimitero

L'area della zona F22, di circa 5.500 mq, è destinata al parcheggio pubblico e servizio del cimitero.

L'area potrà essere espropriata dal Comune oppure essere "perequata" ovvero essere ceduta all'Amministrazione Comunale, in cambio di volumetrie edilizie da concedere nelle misure ritenute congrue dal Comune e nelle aree che saranno disponibili dall'Amministrazione Comunale fuori dal raggio cimiteriale .

Art. 17.35 - Strutture Pubbliche: Vigili - Carabinieri - Poste

La sede del Comando dei Vigili è contrassegnata con la sigla F23a.

La sede del Comando dei Carabinieri è contrassegnata con la sigla F23b.

La sede dell'Ufficio Postale è contrassegnata con la sigla F23c.

In tali sedi è consentito di trasformare gli edifici in relazione alle mutate esigenze dell'utenza e delle normative in materia.

Sarà consentito l'ampliamento nella misura del 20% del volume esistente anche nel caso di demolizione e ricostruzione.

1 - Attuazione : intervento diretto.

Art. 17.36 - Strutture Comunali: Palestra - Biblioteca – Sala Convegni

La Palestra Comunale è contrassegnata con la sigla F24a;

La Biblioteca Comunale è contrassegnata con la sigla F24b;

La Sala Convegni Comunale è contrassegnata con la sigla F24c.

In tali sedi è consentito di trasformare gli edifici in relazione alle mutate esigenze dell'utenza e delle normative in materia. Sarà consentito l'ampliamento nella misura del 20% del volume esistente anche nel caso di demolizione e ricostruzione.

1 - Attuazione : intervento diretto.

AMBITO URBANO TITO SCALO

Art.18.1 - TSA- BB (Tessuto Storico Ambientale) - Elaborato 6.02 e 6.02a

La zona TSA- BB comprende l'insediamento posto a valle dello scalo ferroviario e si incunea tra le zone D1 e D2.

L'area si suddivide in due parti. La prima satura, prossima allo scalo ferroviario, è un aggregato urbano consolidato in cui convivono residenze, attrezzature pubbliche (scuola elementare, scuola materna, chiesa), attrezzature ricettive (albergo e ristorante), di servizio (scalo ferroviario, stazione di carburante).

La seconda parte, più a valle, incuneata tra le zone D1 e D2, contiene un piccolo ma disomogeneo nucleo abitativo ed aree residue non ancora utilizzate, per le quali si prevede il completamento.

La zona BB, la cui estensione è di 41.500 mq, include le aree FBB1, FBB2, FBB3.

Nella zona TSA_BB non sono consentiti nuovi volumi edilizi se non gli ampliamenti previsti da leggi nazionali o regionali specifici.

Sono consentiti invece ristrutturazioni ovvero demolizioni e ricostruzioni di vecchi edifici con volumetria ed altezza non superiori a quelle preesistenti.

1 - Le N.T.A. sono le eseguenti:

PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale	41500 mq
ALTEZZA MASSIMA (in caso di demolizione e ricostruzione)	Non superiore a quella dell'edificio esistente
Volume Massimo (in caso di demolizione e ricostruzione)	Non superiore a quella dell'edificio esistente

Per gli edifici di interesse pubblico come definiti nella circolare ministeriale del 28 ottobre 1967, n. 3210 in caso di ristrutturazione edilizia è consentito un incremento delle volumetrie esistenti pari al 30 % .

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO- Ms-RC-RP) a2 (RE-AM-DR)

3 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PART- PAS- PAAL); (PT RIC- PT RIS- PT SOC); (PC1); (PS1- PS2)

b3 (AC- AR- ASP- ASS); (API- APAS- APR- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

4 - Regime urbanistico: Art. 17.1 delle N.T.A.

5 - Attuazione: Intervento diretto.

Art. 18.2 - TC – B3 (Tessuto consolidato)

L'area, di circa 17.000 mq, posta a ridosso della provinciale che porta a Tito Centro, è stata edificata del tutto.

L'aggregato urbano appare omogeneo pur nella sua semplicità costruttiva.

Nella zona non sono consentite nuove volumetrie.

Sono consentiti solo interventi di tipo conservativo (MO- MS).

Sono consentiti altresì interventi di demolizione e ricostruzione di edifici legittimamente realizzati purché i volumi e le altezze dei nuovi corpi di fabbrica non siano superiori a quelle degli edifici demoliti.

1 - Regime d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PART- PAS- PAAL); (PT RIC- PT RIS- PT SOC); (PC1); (PS1- PS2)

b3 (AC- AR- ASP- ASS); (API- APAS- APR- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regime d'intervento: a1 (MO- Ms) a2 (RE-DR)

3 - Attuazione :intervento diretto.

Art. 18.3 – TCA – BA (Tessuto consolidato Piani d'Ambito)

L'area TCA- BA è posta tra la ferrovia e l'autostrada ed è delimitata dalle D2 e D3.

L'area include pochi vecchi fabbricati taluni in corso di ristrutturazione.

Fa parte della zona TCA-BA anche l'area occupata dalle infrastrutture delle ferrovie dello stato.

In essa sono contenute le aree verdi non ancora utilizzate contrassegnate con le sigle FBA1 e FBA2.

Complessivamente l'area occupa una superficie di 64000 mq.

L'area è condizionata dalla seguente normativa:

PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie territoriale	64000 mq
ALTEZZA MASSIMA (in caso di demolizione e ricostruzione)	Non superiore a quella dell'edificio esistente
VOLUME MASSIMO (in caso di demolizione e ricostruzione)	Non superiore a quello dell'edificio esistente

1 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PART- PAS- PAAL); (PT RIC- PT RIS- PT SOC); (PC1); (PS1- PS2)

b3 (AC- AR- ASP- ASS); (API- APAS- APR- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO- Ms-RC-RP) a2 (RE-AM-DR)

3 - Attuazione :intervento diretto.

Art. 18.4 – TM- B4 (Tessuto ai Margini dell’Abitato)

L'area della zona TM- B4, di circa 54000 mq, è collocata parallelamente all'autostrada "Potenza - Sicignano" ed è delimitata dalla Zona Industriale D1 .

L'insediamento urbano che si è determinato nel tempo è nel complesso disomogeneo, caratterizzato spesso da edifici bassi, senza spazi per opere di urbanizzazione secondarie con alcuni "vuoti urbani" da completare.

L'insediamento dunque necessita di una riqualificazione complessiva.

Saranno dunque possibili nella zona B4 tutte le opere di riqualificazione quali:

- sistemazione a verde pubblico e privato con elementi di arredo urbano;
- creazione di aree attrezzate per piccoli impianti sporti e ricreativi;
- opere di riconnessione del tessuto edilizio mediante costruzione di nuovi piccoli edifici residenziali, ovvero mediante ampliamenti o ristrutturazioni edilizie di edifici preesistenti.

Negli spazi privati liberi non assoggettati a precedenti asservimenti di alcuna volumetria residenziale, è consentito di realizzare piccoli edifici mono e bifamiliari alle seguenti condizioni:

NTA PER NUOVE COSTRUZIONI

PARAMETRI QUANTITATIVI		
IDF	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	0,4 MC/MQ
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	7,50 ML
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
ST	SUP. MINIMA DI VERDE ATTREZZATO e parcheggi pubblici	18 mq / 100 mc
RC	RAPPORTO DI COPERTURA	1/3
DS 1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 mt
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10,0 mt
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Come da codice della strada

NTA PER EDIFICI ESISTENTI

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione in situ, ristrutturazione edilizie, ampliamenti fino ad un limite massimo dei mc dell'edificio esistente e fino ad un limite di altezza pari all'altezza dell'edificio preesistente.

1- Regimi d'uso:

b1 (R-RS)

b2 (PART- PAS- PAAL) (PT RIS- PT RIC-PT SOC) (PC1) (PS1- PS2)

b3 (AC- AR- ASP- ASS) (API- APAS- APR- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO- MS) a2 (RE- AM) a3 (NC)

3 - Attuazione: l'edificazione nell'area TM-B4 è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

18.5 - DUP BB1- Elaborato 6.10

Il Distretto urbano denominato BB1 è disciplinato dalla scheda di dettaglio definita nell'elab. 6.10. L'area interessata lambisce il muro di cinta della stazione ferroviaria di Tito Scalo ed include la superficie occupata da un "accenno di fabbricato" la cui costruzione è stata interrotta, e da due piccoli manufatti edilizi adibiti a deposito, e si estende fino a lambire il giardino della scuola ed il fosso.

L'intervento proposto dal Distretto DUP BB1 consente di realizzare due parcheggi, uno a servizio della scuola e l'altro verso il giardino che può essere utilizzato come secondo ingresso della struttura scolastica.

L'intervento previsto dal DUP BB1 si raccorda con quello del DUP BB2 e, sinergicamente contribuisce a qualificare questa parte dell'aggregato urbano.

1 – Per il DUP BB1 valgono i seguenti parametri quantitativi ed urbanistici:

PARAMETRI QUANTITATIVI		
ST	SUPERFICIE TOTALE DEL DISTRETTO	3.300 mq
SL	SUPERFICIE TOTALE LOTTI EDIFICABILI	1.150 mq
SP	SUPERFICIE PUBBLICA DA CEDERE	2.150 mq
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE	1,09 mc/mq
VE	VOLUME EDILIZIO MAX REALIZZABILE	3.600 mc
PARAMETRI URBANISTICI		
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE (del distretto)	1,09 mc/mq
IDF	INDICE DENSITA' FONDIARIA (dei lotti edificabili)	3,13 mc/mq
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	7,5 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
DS	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5,0 mt
N (FT)	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA	2
n(inter)	NUMERO DEI PIANI INTERRATO	1

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.

L'indice di densità territoriale va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

La superficie pubblica sarà sostanzialmente così utilizzata:

- superficie pubblica totale (ST) mq 2150
- superficie per verde attrezzato (50% di ST) mq 1075
- parcheggi pubblici (50% di ST) mq 1075

2 - Regime d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PART- PAAL); (PT RIS); (PC1); (PS2)

b3 (AR); (APAS- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

3 - Regime di intervento: a3 (NU- NC)

4 - Attuazione: l'edificazione nel DUP BB1 è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU (NTA e Schede di dettaglio) ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

18.6 - DUP BB2- Elaborato 6.11

Il distretto urbano DUP BB2 è disciplinato dalla scheda di dettaglio definita nell'elaborato 6.11.

L'area interessata dal distretto si incunea tra l'area del PIP, il muro di chiusura della struttura ricettivo-ristorativa esistente e la strada che porta allo scalo ferroviario.

L'intervento proposto consente di realizzare una strada ad anello che si raccorda con quella che viene dalla scuola e nel contempo realizza una piazza a servizio del quartiere con i relativi parcheggi.

Il progetto planovolumetrico definirà meglio l'intervento da realizzare sia per ciò che attiene la parte pubblica che la parte privata.

1 - Per il DUP BB2 valgono i seguenti parametri quantitativi ed urbanistici:

PARAMETRI QUANTITATIVI		
ST	SUPERFICIE TOTALE DEL DISTRETTO	9.736 mq
SL	SUPERFICIE TOTALE LOTTI EDIFICABILI	3.630 mq
SP	SUPERFICIE PUBBLICA DA CEDERE	6.106 mq
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE	0,75 mc/mq
VE	VOLUME EDILIZIO MAX REALIZZABILE	7.300 mc

PARAMETRI URBANISTICI		
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE (del distretto)	0,75 mc/mq
IDF	INDICE DENSITA' FONDIARIA (dei lotti edificabili)	2,01 mc/mq
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	7,5 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
DS	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5,0 mt
N (FT)	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA	2
n(inter)	NUMERO DEI PIANI INTERRATO	1

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.
L'indice di densità territoriale va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

La superficie pubblica sarà così utilizzata:

- superficie pubblica totale (ST) mq 6.100
- superficie per strade e percorsi pedonali (50% di ST) mq 3.050
- superficie per verde attrezzato (25% di ST) mq 1.525
- parcheggi pubblici (25% di ST) mq 1.525

2 - Regime d'uso

b1 (R - RS)

b2 (PART-PAS- PAAL); (PT RIC- PT RIS- PT SOC); (PC1); (PS1- PS2)

b3 (AC- AR- ASP- ASS); (APAS- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

3 - Regime di intervento : a3 (NU- NC)

4- Attuazione: l'edificazione nel DUP BB2 è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU (NTA e Schede di dettaglio) ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

18.7 - DUP BB3 – Elaborato 6.12

Il Distretto urbano definito DUP BB3, è disciplinato dalla scheda di dettaglio di cui all'elab. 6.12.

L'area interessata dal distretto occupa lo spazio compreso tra la strada che porta allo scalo e la stradina del PIP. L'intervento consente di realizzare parcheggi pubblici di servizio alla piazza ipotizzata nel DUP BB2.

1 - Per il DUP BB3 valgono i seguenti parametri quantitativi ed urbanistici:

PARAMETRI QUANTITATIVI		
ST	SUPERFICIE TOTALE DEL DISTRETTO	4.800 mq
SL	SUPERFICIE TOTALE LOTTI EDIFICABILI	1.875 mq
SP	SUPERFICIE PUBBLICA DA CEDERE	2.925 mq
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE	0,75 mc/mq
VE	VOLUME EDILIZIO MAX REALIZZABILE	3.600 mc

PARAMETRI URBANISTICI		
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE (del distretto)	0,75 mc/mq
IDF	INDICE DENSITA' FONDIARIA (dei lotti edificabili)	1,92 mc/mq
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	7,5 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
N (FT)	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA	2
n(inter)	NUMERO DEI PIANI INTERRATO	1
DS 1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 mt
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10,0 mt
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Come da codice della strada

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.
L'indice di densità territoriale va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

La superficie pubblica, sarà sostanzialmente così utilizzata:

Superficie pubblica totale	2.925 mq
Superficie per parcheggi pubblici	1.462 mq
Superficie verde pubblico attrezzato	1.462 mq

2 - Regime d'uso:

b1 (R- RC)

b2 (PAAL); (PC1); (PS2)

b3 (APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

3 - Regime di intervento : A3 (RU- NC)

4- Attuazione: l'edificazione nel DUP BB3 è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU (NTA e Schede di dettaglio) ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

18.8 Dup B3a - Zona di Completamento di recente formazione da realizzare

La zona B3 risulta non ancora edificata nella parte superiore, verso il PIP (D2).

La parte non edificata, costituisce dunque un lotto intercluso che necessita di una definitiva sistemazione.

L'area di circa 5450 mq costituisce il Distretto Urbano sottoposto a Piano, Dup B3a.

Per il Dup B3a valgono i seguenti parametri quantitativi ed urbanistici:

PARAMETRI QUANTITATIVI		
ST	SUPERFICIE TOTALE DEL DISTRETTO	5450 mq
SL	SUPERFICIE TOTALE LOTTI EDIFICABILI	3815 mq
SP	SUPERFICIE PUBBLICA DA CEDERE	1635 mq
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE	1,00 mc/mq
VE	VOLUME EDILIZIO MAX REALIZZABILE	5450 mc

PARAMETRI URBANISTICI		
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	7,5 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
DS 1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 mt
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10,0 mt
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Come da codice della strada

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.
L'indice di densità territoriale va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

L'area complessiva, ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale è di 1635 mq.

Essa è così ripartita:

superficie pubblica totale (ST)	mq 1.635
superficie per verde attrezzato (50% di ST) e viabilità	mq 817,5
parcheggi pubblici (50% di ST)	mq 817,5

1 - Regimi d'uso:

b1 (R-RS)

b2 (PART- PAS- PAAL) (PT RIC- PT RSIS- PT SOC) (PC1)

b3 (AR) (APAS- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU- NC)

3 - Attuazione: l'edificazione nei DUP B3a è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

18.9 DUP B3b - Zona di Completamento di recente formazione da riqualificare

La zona B3 risulta non completata. Su una parte di essa insiste un fabbricato non del tutto terminato.

Il distretto urbano DUP B3b che contiene il fabbricato sopra descritto è di circa 8.120 mq.

Previa demolizione del fabbricato per il DUP B3b valgono i seguenti parametri quantitativi ed urbanistici:

PARAMETRI QUANTITATIVI		
ST	SUPERFICIE TOTALE DEL DISTRETTO	8120 mq
SL	SUPERFICIE TOTALE LOTTI EDIFICABILI	5684 mq
SP	SUPERFICIE PUBBLICA DA CEDERE	2436 mq
VE	VOLUME EDILIZIO MAX REALIZZABILE	Pari al volume esistente legittimamente autorizzato e/o condonato

PARAMETRI URBANISTICI		
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	10,0 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
DS 1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 mt
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10,0 mt
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Codice della strada

L'attuazione del distretto è condizionato dalla demolizione del fabbricato esistente.

L'area complessiva ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale è di 2436 mq, ed è così ripartita:

superficie pubblica totale (ST)	mq 2.436
superficie per verde attrezzato	(50% di ST)
viabilità	mq 1.218
parcheggi pubblici (50% di ST)	mq 1.218

La volumetria eccedente quella fuori terra, utilizzabile al piano seminterrato del complesso edilizio deve essere destinata ad attività commerciali o a queste pertinenti

L'impatto del nuovo complesso edilizio dovrà essere mitigato soprattutto per quanto attiene ai volumi visibili dalla viabilità adiacente il fronte principale.

1 - Regimi d'uso: b1 (R-RS) b2 (PART- PAS- PAAL) (PT RSIS) (PC1) (PS2) b3 (AR) (APAS- APT)
b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU- NC)

3 - Attuazione: l'edificazione nei DUP B3b è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Il DUP potrà essere attuato solo successivamente all'approvazione della proposta edilizia che dovrà essere condivisa dall'amministrazione comunale.

Art. 18.10 - DUP C1.1....C1.6 – Elaborato 6.02 - 6.02a – 6.07

Il Distretto denominato C1 è perimetrato nell'elab. 6.02.

Il Distretto è posto ai margini del centro abitato di Tito Scalo e si dispone lungo la strada che conduce a Picerno, parallelamente alla Basentana fino allo svincolo di Tito.

La finalità del R.U. in questa zona è dunque quella di razionalizzare, per quanto possibile, l'insediamento e di qualificarlo con servizi e spazi idonei.

Allo scopo di consentire un più agevole intervento attuativo l'area del Distretto C.1 è stata suddivisa in sub Distretti, così come si evince dall'elab. 6.02.

I sub Distretti sono i seguenti:

C1.1	mq 69.490;
C1.2	mq 65.285;
C1.3	mq 16.821;
C1.4	mq 44.267;
C1.5	mq 39.960;
C1.6	mq 60.514.

I sub Distretti sono stati suddivisi assumendo a perimetro delle zone strade esistenti o fossi o altri elementi certi. Il perimetro dei sub distretti può essere modificato essendo il perimetro stesso da intendersi solo indicativo all'interno della Zona C1.

In ogni sub distretto è stata individuata una viabilità principale o di progetto.

Le aree delimitate da tale viabilità costituiscono zone per le quali è possibile redigere un programma edilizio finalizzato al recupero degli standards urbanistici (plano volumetrico) .

In tal caso, l'indagine conoscitiva, dovrà interessare il territorio delimitato dalla viabilità progettata o esistente .

Le aree per gli standards urbanistici relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, dovranno tener conto non solo delle esigenze legate alla nuova edificazione ma anche a quelle mancanti o deficitarie della parte edificata.

Le aree interessate dai DUP nelle aree C1.1... C1.6 potranno dunque:

- a) corrispondere a tutto il Sub-distretto;
- b) corrispondere a parte del Sub-distretto purché delimitato da limiti fisici esistenti o strade esistenti o di progetto;
- c) interessare parti di più sub distretti contigui.

Al fine di permettere un recupero di aree destinate a standards urbanistici e dunque al solo fine di rendere possibile un recupero dei servizi primari e secondari da realizzare nei sub-distretti, è prescritta la normativa di seguito riportata.

Nei lotti di terreno interessati dalla presenza di edificazione o liberi ma già asserviti alla edificazione esistente, individuati in ogni sub-distretto costituenti un unico appezzamento di terreno, continuo e di superficie idonea, è consentito un ulteriore incremento di volumetria residenziale di 0,2 mc/mq da aggiungersi allo 0,3 mc/mq della volumetria già prevista dal P.R.G...

Nelle aree libere e non asservite a edificazione preesistente è riconosciuto una volumetria residenziale pari a 0,5 mc/mq.

L'utilizzo delle nuove volumetrie è consentito alle seguenti condizioni:

- 1- il lotto di terreno libero che costituirà l'area d'intervento dovrà essere continuo e delimitato al contorno da perimetri certi, ovvero con le caratteristiche precedentemente descritte;
- 2- le superfici del lotto che costituiscono le aree d'intervento dovranno essere cedute gratuitamente al Comune nella misura del 60% per le aree già asservite che rientrano nella proposta di programma edilizio e del 30% per le aree non asservite;

1 - Le N.T.A. previste per la zona sono le seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI		
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE per le aree asservite	0,2 mc/mq*
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE per le aree non asservite	0,5 mc/mq*
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	7,5 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
<u>DF</u>	<u>DISTANZA DAI FABBRICATI</u>	<u>10,0 mt</u>
<u>DS 1</u>	<u>DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)</u>	<u>5.0 mt</u>
<u>DS 2</u>	<u>DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI</u>	<u>10,0 mt</u>
<u>DS 3</u>	<u>DISTANZA DALLE ALTRE STRADE</u>	<u>Come da codice della strada</u>
N (FT)	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA	2
n(inter)	NUMERO DEI PIANI INTERRATO	1

L'indice di densità territoriale di 0,2 mc/mq va applicato alle aree già asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.

L'indice di densità territoriale di 0,5 mc/mq va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO- Ms) a2 (RE- AM) a3 (NC)

3 - Regimi d'uso: b1 (R- RS) b2 (PART- PAS- PAAL); (PT RIS- PT RIC- PT SOC); (PC1); (PS1)
b3 (AC- AR- ASP- ASS); (APAS- APR- APT) b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

4 - Attuazione: l'edificazione nei DUP C1.1....C1.6 è subordinata all'approvazione di **Piani Attuativi** (e all'approvazione di **Planovolumetrici** per i subdistretti elab 6.07) redatti sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU (NTA e Schede di dettaglio) ed ulteriormente specificati nelle convenzioni da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

L'attuazione degli interventi urbanistici nelle aree DUP C1.1 – C1.6 è altresì subordinata alla predisposizione da parte dell'UTC di uno studio che evidenzi, per ogni singola particella di terreno interessata, il suo eventuale asservimento.

18.11 - Zona DUP C1.7 – Elaborato 6.08

Il Distretto urbano denominato C1.7 è disciplinato dalla scheda di dettaglio definita nell'elab 6.08.

L'area interessata è ubicata tra il sub distretto C1.5, C1.4 e la Basentana all'altezza dello svincolo per Tito.

Nella scheda sono riportate sagome di edilizia privata e sagome di edilizia pubblica.

I volumi esistenti se confermati, saranno detratti dal volume massimo ammissibile.

Nell'area ceduta gratuitamente alla Pubblica Amministrazione saranno realizzati edifici pubblici, secondo programmi stabiliti dal Comune ed edilizia residenziale sociale.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche non è condizionata da alcun limite volumetrico o di altezza e sarà definita dal progetto esecutivo del DUP.

1 - Per il DUP C1.7 valgono i seguenti parametri quantitativi ed urbanistici :

DISTRETTO URBANO SOGGETTO A Piano Attuativo – DUP C1.7		
ST	SUPERFICIE TOTALE DISTRETTO	52817 MQ
SP	SUPERFICIE LOTTI EDIFICABILI	21126 MQ
SP	SUPERFICIE PUBBLICA DA CEDERE	31690 MQ
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE COMPLESSIVO	0.8 MC/MQ
<u>IDT</u>	INDICE DENSITA' TERRITORIALE PUBBLICO	0.3 MC/MQ
<u>IDT</u>	INDICE DENSITA' TERRITORIALE PRIVATO	0.5MC/MQ

<u>VE</u>	VOLUME MAX RESIDENZIALE	42253 MC
<u>VE</u>	VOLUME MAX RESIDENZIALE PUBBLICO	15845 MC
VE	VOLUME MAX RESIDENZIALE PRIVATO	26408 MC
DS1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 MT
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10.0 MT
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Come da codice della strada
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5.0 MT
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10.00 MT
H max	H MAX EDILIZIA PUBBLICA	10,0 mt
H m ax	H MAX EDILIZIA PRIVATA	9.0 mt

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.
L'indice di densità territoriale va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

L'area complessiva ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale è di 31690 mq. Essa è così distribuita:

superficie pubblica totale (ST)	mq 31.690
superficie per strade e per edilizia residenziale sociale (50% di ST)	mq 15.845
superficie per verde attrezzato (20% di ST)	mq 6.338
parcheggi pubblici (10% di ST)	mq 3.169
superficie per istruzione (15% di ST)	mq 4.753
attrezzature pubbliche (5% di ST)	mq 1.585

2 - Regime d'uso:

b2 (PART- PAS- PAAL); (PT RIS- PT RIC- PT SOC); (PC1- PC2); (PS1- PS2)

b3 (AC- AR- ASP- ASS); (API- APAS- APR- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

3 - Regime di intervento: a3 (RU- NC)

4 - Attuazione: l'edificazione nei DUP C1.7 è subordinata all'approvazione di un **Piano Attuativo** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU (NTA e Schede di dettaglio) ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

18.12 - Zona DUP C2

Il distretto urbano DUP C2, perimetrato nell'elaborato 6.02, è ubicato ai margini del nucleo industriale di Tito (Zona D1) ed è limitato dalla strada che porta a Tito Scalo.

L'area è priva di opere di urbanizzazione secondarie e necessita di un adeguamento degli standards urbanistici. Per tanto si ritiene di proporre una metodologia d'intervento del tutto simile a quella già descritta in dettaglio all'art. 16.16.

Nei lotti di terreno interessati dalla presenza di edificazione o liberi ma già asserviti alla edificazione è consentito un ulteriore incremento di volumetria residenziale di 0,2 mc/mq da aggiungersi allo 0,3 mc/mq della la volumetria già prevista dal P.R.G.

Nelle aree libere e non asservite a edificazione preesistente è riconosciuto una volumetria residenziale paria 0,5 mc/mq.

L'utilizzo delle nuove volumetrie sarà consentito alle seguenti condizioni:

- 1- il lotto di terreno libero che costituirà l'area d'intervento dovrà essere continuo e delimitato al contorno da perimetri certi ovvero con le caratteristiche precedentemente descritte;
- 2- le superfici del lotto che costituiscono area d'intervento dovranno essere cedute gratuitamente al Comune nella misura del 60% per le aree asservite e del 30% per le aree non asservite;
- 3- i proprietari dei terreni del lotto interessato all'intervento dovranno procedere ad attuare il programma edilizio così come descritto all'articolo 16.12;

1 - Le N.T.A. previste per la zona sono le seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI		
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE per le aree asservite	0,2 mc/mq*
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE per le aree non asservite	0,5 mc/mq*
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	7,5 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
N (FT)	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA	2
n(inter)	NUMERO DEI PIANI INTERRATO	1
<u>DS 1</u>	<u>DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)</u>	<u>5.0 mt</u>
<u>DS 2</u>	<u>DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI</u>	<u>10,0 mt</u>
<u>DS 3</u>	<u>DISTANZA DALLE ALTRE STRADE</u>	<u>Come da codice della strada</u>

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.

L'indice di densità territoriale di 0,2 mc/mq va applicato alle aree già asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

L'indice di densità territoriale di 0,5 mc/mq va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

2 - Regimi d'intervento: a1 (Mo- Ms) a2 (Re- Am) a3 (Ru- Nc)

3 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PART- PAS- PAAL); (PT RIS); (PC1); (PS2)

b3 (AC- AR- ASP- ASS); (APAS- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

4 - Attuazione: l'edificazione nei DUP C2 è subordinata all'approvazione di un **Piano Attuativo** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

18.13 - Zona DUP C2a

L'area che costituisce il DUP C2a è parte del distretto urbano DUP C2.

L'area è destinata alla costruzione e all'esercizio di un impianto di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione, comprensivo di strutture di alloggiamento delle apparecchiature costituenti la stazione di rifornimento, di locali destinati a servizi accessori quali ufficio del gestore, magazzini, servizi igienici, oltrechè a locali destinati ad attività commerciali, ristorative e per il tempo libero.

1 - Le N.T.A. previste per la zona sono le seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI		
ST	SUPERFICIE TERRITORIALE	10000 mq
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE	1.00 mc/mq
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	7,5 mt

DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
N (FT)	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA	2
n(inter)	NUMERO DEI PIANI INTERRATO	1
DS 1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 mt
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10,0 mt
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Come da codice della strada

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.
L'indice di densità territoriale va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

L'utilizzo della volumetria sarà consentita solo cedendo all'Amministrazione Comunale il 30% della superficie costituente l'area d'intervento o in alternativa realizzando opere pubbliche nella misura e qualità richieste dal Comune in fase di convenzione, commisurata al valore dell'area da cedere.

Tali obblighi potranno essere quantizzati in danaro o in opere pubbliche da realizzarsi in favore della Pubblica Amministrazione.

2 - Regimi d'intervento: a3 (Nc)

3 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PAS1); (PT RIS); (PC1); (PS2)

b3 (AR)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

4 - Attuazione: l'edificazione nei DUP C2a è subordinata all'approvazione di un progetto Planovolumetrico redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

18.14 - Zona DUP C6 – Elaborato 6.09

L'area che costituisce il distretto DUP C6 è ubicata a Tito Scalo.

La particolare giacitura del sito rende l'area particolarmente idonea ad essere utilizzata in termini di edilizia residenziale privata e di tipo sociale.

1- Per il DUP C6 valgono i seguenti parametri quantitativi ed urbanistici:

DISTRETTO URBANO SOGGETTO A Piano Attuativo – DUP C6		
ST	SUPERFICIE TOTALE DISTRETTO	106000 MQ
SP	SUPERFICIE LOTTI EDIFICABILI	42400 MQ
SP	SUPERFICIE PUBBLICA DA CEDERE	63600 MQ
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE COMPLESSIVO	0.8 MC/MQ
<u>IDT</u>	INDICE DENSITA' TERRITORIALE PUBBLICO	0.3 MC/MQ
<u>IDT</u>	INDICE DENSITA' TERRITORIALE PRIVATO	0.5 MC/MQ
<u>VE</u>	VOLUME MAX RESIDENZIALE	85280MC
<u>VE</u>	VOLUME MAX RESIDENZIALE PUBBLICO	31800 MC
VE	VOLUME MAX RESIDENZIALE PRIVATO	53000 MC
DS1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 MT
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10.0 MT
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Come da codice della strada
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5.0 MT
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10.00 MT
H max	H MAX EDILIZIA PUBBLICA	10,0 mt
H m ax	H MAX EDILIZIA PRIVATA	9.0 mt

Per la realizzazione di strutture alberghiere o di ristorazione è consentita un'altezza massima di ml. 10,50.

L'indice di densità territoriale va applicato alle aree non asservite che fanno parte del distretto da realizzare.

L'area complessiva ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale è di 63600 mq. Essa è così distribuita:

superficie pubblica totale (ST)	mq 63.600
superficie per strade e per edilizia residenziale sociale (50% di ST)	mq 31.800
superficie per verde attrezzato (10% di ST)	mq 6.360
parcheggi pubblici (10% di ST)	mq 6.360
superficie per istruzione (30% di ST)	mq19.080

2 - Regime d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PART- PAS- PAAL); (PT RIS- PT RIC- PT SOC); (PC1- PC2); (PS1- PS2)

b3 (AC- AR- ASP- ASS); (API- APAS- APR- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

3 - Regime di intervento: a3 (RU)

4 - Attuazione: l'edificazione del DUP C6 è subordinata all'approvazione di un **Piano Attuativo** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU (NTA e Schede di dettaglio) ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 18.15 - Zona FBA1- Verde attrezzato - Giochi

L'area, di circa 9.500 mq, è posta a ridosso del piccolo insediamento residenziale realizzato nell'ambito BA e s'incunea tra questo e l'area della ferrovia.

L'Amministrazione Comunale intende realizzare l'area per attrezzature sportive e per il tempo libero.

Potranno essere realizzate piccole volumetrie formalmente non invasive e di altezza contenuta (3,5 ml) a servizio delle attività ludiche e sportive.

L'area FBA1 e l'area FBA2 sono immediatamente prossime alle aree sportive da realizzare nel PIP (zona D2) e dunque potranno essere previsti anche gli opportuni collegamenti verticali e gli spazi per il parcheggio.

L'area è condizionata dalla seguente normativa:

1 - Regimi d'uso:

b2 (PT RIS)

b3 (AR- ASP)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU)

3 - Attuazione :intervento diretto.

Art. 18.16 - Zona FBA2 - Verde attrezzato con barriera protettiva

L'area del tutto pianeggiante ubicata ridosso dell'autostrada Potenza - Sicignano .

L'area sarà sistemata a verde e dovrà essere predisposta per mascherare il rapporto visivo con l'autostrada mediante l'impianto di alberature di alto fusto.

L'area è condizionata dalla seguente normativa:

- 1** - Regimi d'uso: b3 (AR);
- 2** - Regimi d'intervento: a1 (Ms)
- 3** - Attuazione :intervento diretto.

Art. 18.17 - Zona FB3 - Verde attrezzato

L'area, di circa 2.500 mq, di verde attrezzato è a servizio della Zona B3.

Nell'area non è consentito alcun volume edilizio, se non quello di piccoli manufatti complementari alle funzioni ludiche e ricreative dell'area.

- 1** - Regime d'uso: b3 (AR)
- 2** - Regime d'intervento: a1 (Ms)
- 3** - Attuazione :intervento diretto.

Art. 18.18 - Zona FBB1 (Scuola Materna – Elementare – Ufficio Postale)

La zona di circa 2.300 mq comprende gli edifici ad uso scolastico che ospitano la scuola materna ed elementare con annesso spazio verde esterno.

Nell'area è consentito, per motivi logistici e funzionali la modica planimetrica e volumetrica degli edifici al fine di consentirne un suo ampliamento. E' consentita la demolizione e la loro ricostruzione. In ogni caso il volume massimo realizzabile sarà pari a quello preesistente incrementato di $\frac{1}{2}$

- 1** - Regime d'uso: b3 (API)
- 2** - Regime d'intervento: a2 (Re- Am- Dr) a3 (Nc)
- 3**- Attuazione: Intervento diretto.

Art. 18.19 - Zona FBB2 (Parcheggi – Piazzale Stazione)

L'area FBB2 è quella antistante la stazione ferroviaria ed occupa una superficie di circa 1.200 mq.

L'area sarà sistemata in massima parte a parcheggio.

- 1** - Regime d'uso: b4 (TN7)
- 2** - Regime d'intervento: a1 (Ms)
- 3** - Attuazione: Intervento diretto.

Art. 18.20 - Zona FBB3 (Verde antistante Chiesa)

L'area FBB3, di circa 800 mq, occupa una piccola striscia di terreno parallela alla stazione ferroviaria. E' un'area destinata a verde attrezzato e al relax.

- 1** - Regime d'uso: b3 (AR)
- 2** - Regime d'intervento: a1 (Ms)
- 3** - Attuazione: Intervento diretto.

Art. 18.21 - Zona BB4 - Elaborato 6.13 – Riqualificazione urbana

L'area che costituisce la Zona BB4 è posta alle spalle della Stazione Ferroviaria di Tito Scalo.

L'area sarà parte di un programma complessivo di riqualificazione urbana per la sistemazione del piazzale antistante la Stazione Ferroviaria di Tito Scalo.

L'intervento proposto nella Zona si espleta per il tramite di un procedimento di perequazione che consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire, in proprietà, una superficie di 600 mq. di terreno da destinare a viabilità e parcheggio.

Il progetto planovolumetrico definirà meglio l'intervento da realizzare sia per ciò che attiene la parte pubblica che la parte privata.

- 1** - Per la Zona BB4 valgono i seguenti parametri quantitativi ed urbanistici:

PARAMETRI QUANTITATIVI		
ST	SUPERFICIE TOTALE DEL DISTRETTO	2.400 mq
SL	SUPERFICIE TOTALE LOTTI EDIFICABILI	1.800 mq
SP	SUPERFICIE PUBBLICA DA CEDERE	600 mq
IDf	INDICE DENSITA' FONDIARIO (su parte privata)	0,30 mc/mq
VE	VOLUME EDILIZIO MAX REALIZZABILE (su parte privata)	540 mc

PARAMETRI URBANISTICI		
IDF	INDICE DENSITA' FONDIARIA (su parte privata)	0,30 mc/mq
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	7,5 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
DS	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5,0 mt

L'utilizzo della volumetria sarà consentita solo cedendo all'Amministrazione Comunale la superficie di 600 mq. destinata a viabilità e parcheggi.

2 - Regimi d'intervento: a3 (Nc)

3 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PAS1); (PT RIS); (PC1); (PS2)

b3 (AR)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

4 - Attuazione: l'edificazione nella Zona BB4 è subordinata all'approvazione di un progetto Planovolumetrico redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU (NTA e Schede di dettaglio) ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 18.22 - Zona D1 A - Area da riqualificare mediante piano operativo - Elaborato 6.02

La zona D1 A, di circa 75.000 mq., è posta tra il nucleo di Tito Scalo, l'area industriale di Tito Scalo e l'area per gli insediamenti produttivi.

Essa, già disciplinata dal P.R.G. ASI, sarà trasferita alla disciplina del R.U. del Comune, essendo di fatto prossima al nucleo abitato. Tra il comune di Tito e il Consorzio Industriale è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa che impegna i due Enti ad adempiere, ciascuno per quanto di propria competenza, a compiere i necessari atti finalizzati a "riperimetrare" l'area secondo quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 41 del 03/11/1998.

L'area sarà disciplinata da apposito piano operativo da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale e dovrà sottostare alla seguente normativa:

1 - L'area contrassegnata con la sigla D1 A è inclusa nel Regolamento Urbanistico di Tito ed è sottoposta alle presenti norme tecniche di attuazione.

2 - L'area contrassegnata con la sigla "D1A" sarà definita da un Piano Operativo da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale che vincolerà le aree a destinazione pubblica e le aree private sulle quali saranno definiti i piani di dettaglio.

3 - Il Piano Operativo potrà essere attuato nella sua totalità o per parti omogenee. A ciascuna parte spetterà la cessione delle aree pubbliche e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria.

4 - Il Piano Operativo può essere attuato per stralci che corrispondono almeno ad un area di intervento o distretto Perequativo. Per ogni singola area di intervento ovvero per più aree contemporaneamente, dovranno essere predisposti i Piani Attuativi dei Distretti Perequativi che conterranno tutti gli elaborati di rito ed in particolare le quote di area da cedere al Comune per la realizzazione delle strade e delle aree per standards urbanistici.

Il Piano Attuativo dovrà contenere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie, dettagliato negli aspetti tecnici ed economici. Alla base di ogni Piano Attuativo o di più Piano Attuativi, sarà predisposta una "Convenzione " a firma bilaterale (Comune e proprietari dell'area di intervento) nella quale saranno precisati i diritti e i doveri di entrambe le parti nonché i compensi perequativi da applicarsi.

A garanzia del rispetto degli obblighi che derivano ai proprietari attuatori dai disposti della Convenzione, sarà predisposta una polizza fideiussoria in favore del comune pari almeno al doppio del valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori.

5 - Gli oneri da sostenersi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie saranno a carico dei soggetti attuatori. I costi sostenuti per la realizzazione di tali opere saranno scomputati dagli oneri concessori dovuti.

6 - Le opere di urbanizzazione primarie (strade, aree di sosta e parcheggio, rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete del gas, rete telefonica, rete di pubblica illuminazione, verde pubblico attrezzato) dovranno essere progettate in modo esecutivo in sede di approvazione dei Piani di Dettaglio.

Tali opere dovranno essere realizzate contestualmente ai manufatti edilizi proposti dal Piano di Dettaglio. I certificati di agibilità dei singoli fabbricati non potranno essere rilasciati se non ad avvenuto collaudo del Comune delle relative opere di realizzazione primarie.

7 - I costi per gli accatastamenti e i frazionamenti delle aree da cedere al Comune saranno a carico dei soggetti attuatori.

8 - Per ogni area di intervento, o per più di esse contemporaneamente, dovrà procedersi all'attuazione di un Piano di Dettaglio che, nel rispetto delle norme contenute all'articolo 9, definirà il programma edilizio da realizzare.

In caso di inerzia dei proprietari ovvero in caso di mancata definizione dei Piani di Dettaglio, sarà consentito solo il mantenimento dei volumi esistenti a far data dalla approvazione del presente P.O.

In questo caso sarà consentito ai volumi esistenti legittimamente realizzati di essere modificati con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

Sarà consentita la demolizione dei volumi esistenti e la loro ricostruzione a parità di volume e senza superare le altezze preesistenti e comunque entro il limite massimo di 7.50 m.

Le destinazioni d'uso dei volumi esistenti potranno essere modificate. Saranno consentite tutte le destinazioni d'uso previste dal presente piano operativo e meglio dettagliate all'articolo 12.

9 - I Piani di Dettaglio relativi a una o più aree di intervento dovranno attenersi alle seguenti norme:

a) Il volume massimo consentito per ogni area di intervento è dato dalla superficie territoriale dell'ambito per un indice di fabbricabilità di 1.3 mc/mq;

b) I volumi esistenti che si intendono conservare dovranno essere detratti dal volume massimo consentito così come stabilito al punto a);

c) L'altezza massima consentita per i nuovi manufatti edilizi sarà di 10.50 ml.

Nell'ipotesi di costruzioni in pendio, sarà consentita una maggiore altezza a valle, pari al dislivello tra la quota di spicco delle due pareti di monte e di valle.

Tale maggiore altezza non potrà in ogni caso superare la misura di 2.90 ml;

d) La distanza minima dai fabbricati dalle strade non potrà essere inferiore a 5 ml compresi i balconi con larghezza non superiore a 1.20 ml;

e) La distanza tra fabbricati non potrà essere inferiore a 10.50 ml;

f) Le distanze dei fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a 5.25 ml.

10 - Nei manufatti edilizi da realizzare ed in quelli esistenti da conservare saranno consentite le seguenti destinazioni d'uso:

R - Residenziale (residenze permanenti, turistiche, collettive etc.)

RS - Residenziale e relativi Servizi (case per vacanze, case per anziani, case per collettività etc.)

PA ART - Produttivo Artigianale Artistico (scultori, vasai etc.)

PA S - Produttivo Artigianale di Servizio (laboratori artigianali inferiori a 150 mq di sup.)

PA AL - Produttivo Artigianale Alimentare (lattai, panificatori, pasticceri etc.)

PT RIC - Produzione Turistica Ricettiva (alberghi, residence etc.)

PT RIS - Produzione Turistica Ristorativa (bar, ristoranti etc.)

PT SOC - Produzione Turistica Sociale (ostelli, colonie etc.)

PC1 - Produzione Commerciale di vicinato con vendita non superiore a 250 mq (piccole attività commerciali, edicole, sale gioco etc.)

PC2 - Produzione Commerciale con media struttura di vendita (attività commerciali di vendita al dettaglio con superficie superiore a 250 mq e inferiore a 2500 mq)

PS2 - Produzione di Servizi (tabaccai, farmacie etc.)

AC - Attività Culturali (musei, biblioteche, centri congressuali etc.)

AR - Attività Ricreative e per il tempo libero (teatri, cinema, sale da ballo, bowling etc.)

ASP - Attività Sportive

ASS - Attività Socio Sanitarie (ambulatori, cliniche, laboratori clinici etc.)

AP - Attrezzature Pubbliche (scuole, sedi di polizia, poste, chiese, banche, assicurazione etc.)

AMBITO PERIURBANO

Art. 19 - APU (Ambito Periurbano)

Aree private ed edifici in ambito Periurbano da riqualificare e completare anche con interventi di nuovo impianto da realizzarsi sulla base di Piani Operativi (art. 15 L.R. n. 23/99).

Le aree Periurbane APU sono state ulteriormente suddivise in relazione alla loro prevalente destinazione d'uso, in APU1 – APU2 – APU3 ovvero in:

- APU1: Aree Periurbane di tipo prevalentemente Commerciale ed Artigianale da completare e riqualificare;
- APU2: Aree Periurbane di tipo residenziale prevalentemente Rurale da completare e riqualificare;
- APU3: Aree Periurbane di tipo prevalentemente residenziale da completare e riqualificare.

In assenza di P.O. saranno consentiti solo interventi sugli edifici esistenti purché legittimi, o condonati, o in corso di condono, o comunque sanabili secondo le disposizioni che regolano la materia.

I P.O. saranno soggetti alle condizioni perequative dettate dall'amministrazione comunale e dovranno comunque rispettare l'applicazione degli standards urbanistici minimi previsti dalle norme .

1 - Regimi d'intervento:

a1 (MO- Ms-RC-RP)

a2 (RE-AM-DR)

a3 (RU NC)

2 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PART- PAS- PAAL); (PT RIC- PT RIS- PT SOC); (PC1); (PS1- PS2)

b3 (AC- AR- ASP- ASS); (API- APAS- APR- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

Art. 19.1 - APU 1 - Aree Periurbane di tipo prevalentemente Commerciale ed Artigianale

Le aree APU1 sono edificate in parte con destinazioni d'uso prevalentemente artigianale e commerciale.

Oltre alle residenze, da riservare esclusivamente agli imprenditori a titolo principale dell'attività che si svolge nell'Ambito Periurbano e comunque tali da non superare 500 mc., per gli edifici esistenti è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenze dei volumi esistenti entro un limite massimo di 500 mc e comunque solo ai

conduttori a titolo principale. È consentito il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli in volumi edilizi destinati a commercio, servizi o attività di produzione artigianale purché tali destinazioni non rechino disturbo, rumori o producano esalazioni nocive. Per gli edifici esistenti è consentita la trasformazione dei volumi edilizi al fine di renderli compatibili con le nuove destinazioni d'uso mantenendo gli ingombri planovolumetrici degli edifici.

E' consentita altresì la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti nei limiti delle altezze e dei volumi dei corpi da demolire, mantenendo gli eventuali allineamenti sul fronte stradale. In tal caso le distanze tra confini e fabbricati non potranno essere inferiori a quelle esistenti.

È consentito demolire e ricostruire i volumi esistenti anche secondo un diverso impianto planovolumetrici, in tal caso occorrerà rispettare le seguenti norme:

h. massima	7,50 mt;
distanza minima dai confini	5,00 mt;
distanza minima dalle strade	5,00 mt;
distanza tra fabbricati	10,00 mt.

Per le aree non asservite a fabbricati esistenti e non edificate sono consentite nuove volumetrie solo a condizione che si rediga il piano Operativo e in ogni caso nella redazione del P.O. non potrà superarsi l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,3 mc/mq ed il rispetto delle seguenti norme:

h. massima	7,50 mt;
distanza minima dai confini	5,00 mt;
distanza minima dalle strade	5,00 mt;
distanza tra fabbricati	10,00 mt.

I regimi d'uso sono quelli previsti all'Art. 19 con l'esclusione delle destinazioni non compatibili con la residenza.

1- Attuazione: l'edificazione nelle APU 1 - Aree Periurbane di tipo prevalentemente Commerciale ed Artigianale, è subordinata all'approvazione di un **Piano Operativo (art. 15 L.R. n. 23/99)** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 19.2 - APU 2 - Aree Periurbane di tipo prevalentemente Rurale da completare e riqualificare

Le aree APU2 sono edificate in parte con destinazioni d'uso prevalentemente residenziale di tipo rurale. Oltre alle residenze, da riservare esclusivamente agli imprenditori a titolo principale delle attività che si svolgono nell'Ambito Periurbano, anche se di volumetria superiore ai 500 mc., saranno possibili tutte le attività agricole non in contrasto con le residenze.

Per gli edifici esistenti è consentito tutto quanto previsto all'Art. 19.1.

Per le aree non asservite a fabbricati esistenti e non edificate sono consentite nuove volumetrie solo a condizione che si rediga il piano Operativo così come previsto dall'Art. 19. In ogni caso nella redazione del P.O. non potrà superarsi l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,1 mc/mq ed il rispetto delle seguenti norme:

h. massima	7,50 mt;
distanza minima dai confini	5,00 mt;
distanza minima dalle strade	5,00 mt;
distanza tra fabbricati	10,00 mt.

I regimi d'uso sono quelli previsti all'Art. 19 con l'esclusione delle destinazioni non compatibili con la residenza.

1- Attuazione: l'edificazione nelle APU 2 - Aree Periurbane di tipo prevalentemente Rurale da completare e riqualificare, è subordinata all'approvazione di un Piano Operativo (art. 15 L.R. n. 23/99) redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 19.3 - APU 3 - Aree Periurbane di tipo prevalentemente Residenziale da completare e riqualificare

Le aree APU3 sono in parte edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

L'intervento che si propone attraverso il R. U. è quello che mira a completare e a riqualificare gli interi agglomerati urbani.

Per gli edifici esistenti sarà possibile il cambio di destinazione d'uso in residenze o in altri usi urbani compatibili con la residenza.

Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica saranno sempre consentiti nei limiti delle altezze e delle volumetrie degli edifici esistenti.

Sarà consentito agli edifici esistenti l'ampliamento, asservendo terreni che nell'area sono ancora depositari di diritti urbanistici entro il limite massimo di 0,3 mc/mq.

Per i nuovi edifici sarà consentita l'edificazione solo previa approvazione di un Piano Operativo che interessi grandi estensioni di aree o porzioni di aree dell'Ambito Perturbano delimitate da viabilità pubblica esistente o viabilità interpodereale privata o comunque da limiti fisici naturali quali fossi, corsi d'acqua, ect.

In ogni caso la possibilità di ridurre l'estensione del Piano Operativo a porzioni di aree più contenute è richiesta dai proprietari attuatori e concessa dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano Operativo dovrà attenersi a quanto disposto dall'Art. 19.

Nell'elaborazione del Piano Operativo dovrà essere rispettata la seguente normativa:

indice di edificabilità territoriale	0,3 mc/mq;
h. massima	7,50 mt;
distanza minima dai confini	5,00 mt;
distanza minima dalle strade	5,00 mt;
distanza tra fabbricati	10,00 mt.

I regimi d'uso sono quelli previsti all'Art. 19 con l'esclusione delle destinazioni non compatibili con la residenza.

1- Attuazione: l'edificazione nelle APU 3 - Aree Periurbane di tipo prevalentemente Residenziale da completare e riqualificare, è subordinata all'approvazione di un Piano Operativo (art. 15 L.R. n. 23/99) redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

AMBITO EXTRAURBANO

Art. 20.1 - Zona D1 - Area di Sviluppo Industriale

Il perimetro coincide con quello di pertinenza del Consorzio sviluppo industriale di Potenza (Agglomerato di Tito) così come previsto dall'ampliamento della zona approvato.

Nella zona D1. saranno consentiti:

- Regime di intervento: definito dal piano A.S.I.
- Regime d'uso: definito dal piano A.S.I.
- Regime Urbanistico: definito dal piano A.S.I.

Art. 20.2 - Zona D2 – Zona per gli insediamenti produttivi in attuazione del P.I.P.

La zona D2, destinata agli insediamenti produttivi P.I.P. di valenza comunale è perimetrata nell'elaborato 6.02. La normativa che regola l'edificazione in tale zona è disciplinata dal Piano attuativo vigente P.I.P. approvato con D.P.G.R. 614 de 26/06/1992 e dalle modifiche normative regolarmente approvate dall'amministrazione Comunale.

Sono comunque validi i seguenti parametri urbanistici:

- **rapporto di copertura pari a 0,3;**
- **distanza dai confini del lotto 5,00 ml;**
- **altezza massima 13,00 ml;**
- **abitazione del custode di superficie non superiore a 95 mq netti;**
- **uffici di superficie non superiore a 110 mq netti e comunque connessi alle attività commerciali e/o artigianali svolte.**

Art. 20.3 - Zona D3a - Area Extraurbana attrezzature sportive e Servizi

Nella zone D3a potranno realizzarsi attrezzature sportive (piscine, centro benessere, campi sportivi polivalenti), attività commerciali inerenti il settore sportivo, secondo la seguente normativa:

PARAMETRI URBANISTICI		
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE	0,9 mc/mq
H MAX	ALTEZZA MASSIMA	10,0 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
DS	DISTANZA DALLE STRADE	Codice della strada

Qualora, per esigenze legate al rispetto dei parametri sportivi imposti dalla normativa in vigore, dovessero essere richieste maggiori altezze che automaticamente comporterebbero incremento di volume, queste sono consentite nei limiti massimi delle norme CONI, in deroga alla volumetria e all'altezza massima prevista nella predetta normativa.

1 - Regimi d'uso:

b2 (PT RIS- PT RIC) (PC1)

b3 (AR- ASP- ASS)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento:

a1 (MO- MS)

a2 (RE- AM-DR)

a3 (RU- NC)

3 - Attuazione: Intervento diretto.

Art. 20.4 - Zona D3b –Area Extraurbana attrezzature sportive e Servizi

Idem come Art. 20.3

Art. 20.5 - Zona D4 – Area Extraurbana - Centro di raccolta e demolizione autoveicoli

La zona D4, definita nell'elab. 6.02, è posta sulla strada provinciale che dallo svincolo autostradale di Tito Scalo porta a Picerno, ed occupa all'incirca una superficie di 9.000 mq.

Nell'area è operante un'attività di "Centro di raccolta demolizione veicoli".

Il complesso industriale esistente necessita di adeguamenti e di ampliamenti finalizzati all'ottimizzazione della produzione.

Per le zone D4 valgono i seguenti parametri quantitativi ed urbanistici:

PARAMETRI QUANTITATIVI		
ST	SUPERFICIE TOTALE DEL DISTRETTO	9000 mq
SuL	SUPERFICIE MASSIMA DI ABITAZIONE DEL CUSTODE	95 mq
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE	1,00 mc/mq

PARAMETRI URBANISTICI		
H MAX	ALTEZZA MASSIMA PER EDIFICI PER LE LAVORAZIONI	10,0 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
DS	DISTANZA DALLE STRADE	Vedi D.P.R. del 26/04/93 n.147 e succ. mod. ed int.
Hmax	ALTEZZA MASSIMA PER EDIFICI PER UFFICI E ABITAZIONI	7,50 mt
RC	RAPPORTO DI COPERTURA	1/3

Il lotto dovrà essere opportunamente mascherato, soprattutto nelle parti contenenti i rottami. I mascheramenti, effettuati prevalentemente a verde, dovranno essere oggetto di tavole progettuali specifiche.

1 - Regimi d'uso:

b2 (PAS- PASI) (PI) (PC1)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a1 (MO- MS) a3 (RU- NC)

3 - Attuazione: l'edificazione nella Zona D4 – è subordinata all'approvazione di un **Piano Attuativo** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Art. 20.6 - Zona D5 – Area Extraurbana destinata a Servizi Generali

La zona D5 è stata utilizzata in passato con funzioni legate alla produzione essendo presenti edifici e capannoni di tipo industriale.

Per gli edifici esistenti è consentito l'esercizio di tutte le funzioni produttive, artigianali e commerciali. Sui terreni non interessati da edificazione e non asserviti alla realizzazione di manufatti edilizi, è consentita la possibilità di realizzare nuove edificazioni.

In tal caso occorre redigere un piano attuativo da concordarsi con l'Amministrazione Comunale secondo i sotto descritti principi perequativi.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0.5 mc/mq; esso è utilizzato dai privati proponenti il piano nella misura di 0.3 mc/mq e dalla Pubblica Amministrazione nella misura di 0.2 mc/mq.

L'area complessiva da cedere al comune sarà del 60% dell'area inclusa nel piano attuativo, da riservare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. in tali aree l'Amministrazione Comunale realizzerà la quota volumetrica di sua spettanza.

I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico dei soggetti proponenti.

1 - Le N.T.A. previste per la zona sono le seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI		
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE COMPLESSIVA	0,5 mc/mq
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE PRIVATA	0.3 mc/mq
IDT	INDICE DENSITA' TERRITORIALE PUBBLICA	0.2 mc/mq
H max	ALTEZZA MASSIMA	7,5 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5,0 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10,0 mt
N (FT)	NUMERO DEI PIANI FUORITERRA	2
n (inter)	NUMERO DEI PIANI INTERRATI	1
DS 1	DISTANZA DALLE STRADE (servizio alla residenza)	5.0 mt
DS 2	DISTANZA DALLE STRADE COMUNALI	10,0 mt
DS 3	DISTANZA DALLE ALTRE STRADE	Come da codice della strada

2 - Regimi d'intervento: a3 –(R.U. – N.C.)

3 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PART- PAS- PAAL); (PT RIS- PT RIC- PT SOC); (PC1); (PC2); (PS1)

b3 (AC- AR- ASP- ASS); (APAS- APR- APT)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

4 - Attuazione: l'edificazione nella Zona D5 è subordinata all'approvazione di un **Piano Attuativo** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

Gli interventi proposti nell'area D5 possono essere attuati mediante approvazione di un Piano Attuativo che interessi tutta l'area, o parte della stessa, purché delimitata da confini certi. L'attuazione del programma edilizio dovrà comunque interessare parti di aree comprese nell'area D5, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale

Art. 20.7 - Zona D7 – Area Extraurbana - Zona per attrezzature industriali

L'area della zona D7 è occupata dalle vasche di trattamento e depurazione a servizio della zona ind.le ASI.

Nella zona saranno consentiti i regimi d'uso, i Regimi di intervento e i Regimi urbanistici prescritti dal Piano ASI.

Art. 20.8 - Zona F1- Area Extraurbana attrezzature sportive pubbliche.

L'area contrassegnata con la sigla F1, perimetrata dall'elab. 6.02, è destinata ad attrezzature polifunzionali prevalentemente nel settore sportivo. L'area è in fase di completamento essendo quasi del tutto realizzato il campo sportivo con annessi spogliatoi e tribune ed un immobile destinato ad attività polifunzionali.

Si conferma, pertanto, quanto contenuto nel D.P.G.R. 547 del 16.06.91.

L'area risulta ripermetrata rispetto alla precedente superficie del PRG in quanto il programma edilizio nel distretto non necessita di tutta l'area già vincolata a zona F1 nel precedente PRG .

L'area di 50.700 mq è così suddivisa :

Attrezzature pubbliche	20.000 mq
Parcheggi pubblici	5.000 mq
Verde attrezzato	25.700 mq

La zona F1 è assoggettata ai vincoli di cui ai punti 3 e 4 delle Direttive di Protezione Civile approvate con D.G.R. 1613/1998 regolato con Deliberazione di Giunta comunale n. 1 del 04/01/2012.

Tali vincoli sono da porre in relazione alla disciplina urbanistica (*punto 3*) e alle destinazioni d'uso ed usi alternativi compatibili (*punto 4*).

1 - Regimi d'uso:

b2 (PT RIC PT RIS PT SOC) (PC1)

b3 (AC- AR- ASP- ASS)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU- NC)

3 – Attuazione : intervento diretto.

Art. 20.9 – Zone F2D1, F2D2 , F2C e F2B– Area Extraurbana - Servizi generali in corso di attuazione del Piano Particolareggiato

La zona F2D1 di mq 299.620 circa, insieme alla zona F2D2 di mq 126.520 circa e alla zona F2C di mq 98140 circa, sono tutte ubicate alla destra dell'Autostrada "Potenza - Sicignano" per chi viene dal capoluogo.

Sono individuate negli elab. 6.02.

L'asse portante della viabilità delle suddette zone è la statale SS n. 94.

Le zone F2D1, F2D2 e F2C sono definite e normate dai rispettivi Piani Particolareggiati approvati ai quali si fa riferimento per tutto quanto attiene alle loro realizzazioni . Allo stato attuale risultano quasi tutti assegnati i lotti individuati dai rispettivi piani, moltissimi sono i lotti in corso di attuazione; molti sono terminati e funzionanti.

La zona F2B di mq 365.360 circa, si dispone invece sulla sinistra dell'Autostrada.

Questa zona, disciplinata dal Piano Particolareggiato approvato, non è ancora partita nella sua realizzazione.

Per tutto ciò che attiene l'attuazione degli interventi nelle zone F2D1, F2D2, F2C e F2B si fa riferimento alle norme e ai grafici previsti dai rispettivi Piani di Attuazione approvati.

1 - Regimi d'uso: b2 (PA ART PAS PASI PA AL) (PT RIC PT RIS PT SOC) (PC1-PC2)

b3 (AC- AR- ASP- ASS) b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

le destinazioni d'uso non riferite ai servizi, sono consentite nell'ambito del 30% della superficie complessiva dell'attività principale da realizzare e se a questa strettamente funzionali.

2 - Regimi d'intervento: a3 (RU- NC)

3 - Le norme Urbanistiche sintetiche di riferimento sono le seguenti:

a. superficie coperta max 0,20 della superficie territoriale h max 15,00 ml;

b. superficie coperta max 0,25 della superficie territoriale h max 12,00 ml;

c. superficie coperta max 0,30 della superficie territoriale h max 10,00 ml;

d. distacco tra edifici pari all'altezza di quello più alto;

e. distanze dalle strade D.P.R. 26/04/1993 n. 147;

f. dotazione minima di parcheggi 2 mq ogni 10 mc costruiti di cui max 1/5 esterni. Di conseguenza, almeno i 4/5 della superficie da destinare a parcheggio dovrà essere interrata o prevista in appositi contenitori multipiano che, se fuori terra, saranno compresi nella dotazione volumetrica di zona e, di conseguenza computati nei volumi urbanistici;

g. lotto minimo 5.000 mq;

h. superficie pedonale e a verde minimo 0,30 della superficie territoriale di cui max il 5% destinata a collegamenti coperti

Art. 20.10 - Zona D6 – Area extra urbana di tipo turistico – ricettivo – sportivo

L'area della zona D6 occupa sostanzialmente la vecchia cava dismessa, il cui sito necessita di una bonifica ambientale.

L'area occupa una superficie di circa 47.000 mq.

Il presente RU consente che nell'area si realizzi una sua complessiva bonifica attraverso azioni di tipo turistico ricettivo.

Nell'area saranno possibili le seguenti azioni:

- 1** - Interventi di sistemazione di spazi aperti ai fini culturali – ludici – sportivi;
- 2** - Interventi di ripristino ambientali e di bonifica mediante messa a dimora di alberi ad alto fusto ed altre colture arboree;
- 3** - Interventi di turismo ricettivo attraverso la realizzazione di piccole strutture ricettive mono familiari, di volume non superiore a 200 mc., da disporre singolarmente o a schiera a formare corti fino ad un massimo di 5.000,00 mc;
- 4** - Realizzazione di strutture turistiche – ricettive – culturali – ricreative – sportive il cui volume complessivo non potrà superare 8.000 mc. da distribuire in un unico corpo oppure in corpi separati con altezza massima di 10,50 mt.
- 5** - Relativamente alla parte boscata, sono consentiti interventi di salvaguardia, di costruzione di piste, di piccole attrezzature per il pic-nic e il riposo senza alcun carico edilizio se non per piccoli capanni di massimo 60 mq.

REGIMI D'USO:

b2 (PTRIS –PTRIC – PTSOC) (PC1) e (PS2)

b3 (AC – AR – ASP – ASS)

b4 (Tutte tranne TN3 , TN8, TN9, TN10)

REGIMI D'INTERVENTO:

A3 (RU –NC)

ATTUAZIONE: intervento diretto, previa approvazione di un progetto piano volumetrico che consenta la verifica e l'adeguamento degli standards urbanistici.

Art. 21.1 - Territorio esterno all'ambito urbano- Zone agricole

Nel territorio esterno (zone agricole) al Sistema Insediativo e dal sistema relazionale , come definiti all'art. 2 della legge regionale . 23/99, sono possibili gli interventi e le attività sotto riportate.

1 - Manufatti edilizi esistenti

Sono manufatti edilizi esistenti i seguenti:

1-manufatti edilizi legittimamente realizzati;

2-manufatti edilizi condonati.

Sono manufatti edilizi precari le strutture isolate o di pertinenza rispetto ai fabbricati principali purché siano:

a)regolarmente autorizzati;

b)condonati;

c)suscettibili di conseguire sanatoria in via ordinaria;

d)oggetto di pratiche di condono in itinere.

2 - I manufatti edilizi esistenti, fermo restando le destinazioni d'uso legittimamente in essere, possono essere riqualificati sia dal punto di vista architettonico che statico, secondo le modalità previste dalle presenti norme.

Al fine di favorire ed incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, è consentita la demolizione e la ricostruzione con possibilità di accorpamento dei manufatti, lo spostamento del sito di ubicazione (purché nell'ambito della stessa particella catastale o in particelle confinanti e della stessa proprietà) e l'ampliamento della SUL.

Gli interventi sui manufatti di cui ai punti c) e d) del comma 1, potranno essere effettuati successivamente al perfezionamento dei relativi iter di sanatoria o di condono.

3 - Nel territorio esterno al Sistema Insediativo e dal sistema relazionale sono consentiti altresì i seguenti interventi:

- sistemazione esterna con materiali tradizionali (pietra, legno) di aree pertinenziali di fabbricati esistenti;
- manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli elementi caratterizzanti il paesaggio (elementi geologici, forestali, idrici, fontane, strade, parcheggi, sentieri, piste forestali);
- reti di servizi primari interrati al disotto della sede stradale esistente;
- reti energetiche su pali;
- attività ed opere necessarie alla bonifica antincendio dei boschi, alla forestazione, al taglio colturale, agli interventi della difesa del suolo;
- installazione di sistemi fotovoltaici.

4 - Il territorio esterno all'ambito urbano, così come definito all'Art. 16.11, per il quale non siano previste altre specifiche destinazioni, è riservato all'esercizio dell'agricoltura, per quanto compatibile con la salvaguardia del Sistema Naturalistico Ambientale ed il ripristino dell'equilibrio idrogeologico.

Fatti salvi tutti i vincoli, naturalistici, archeologici, monumentali, idrogeologici ed altri, che interessano il Comune di Tito, nel territorio esterno all'ambito urbano, fino all'approvazione del Piano Strutturale Comunale, o del Piano Strutturale Metropolitan o del Piano Strutturale Provinciale, sono consentite nuove costruzioni (N. I. Nuovi Impianti) ed ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dell'indice massimo di edificabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq per uso residenziale e 0,07 mc/mq per annessi agricoli.

Le trasformazioni e i nuovi interventi consentiti nel territorio esterno all'ambito urbano da attuare con intervento diretto, devono rispettare i seguenti parametri:

- a) altezza massima ml 7,50;
- b) distanze minime dai confini ml 5,00 o sul confine, previo accordo scritto con il confinante da allegare alla richiesta di concessione;
- c) distanza minima dagli edifici ml 10,00;
- d) è consentito realizzare porticati aperti su tre lati, senza che questo produca volume urbanistico, fino ad un massimo del 20% della SUL complessiva.
- e) Distanze minime dalle strade, secondo quanto previsto dal codice della strada;
- f) Per le strade vicinali, consortili, interpoderali, tratturi, la distanza minima è fissata in 5,00 ml;
- g) Lotto minimo 5000,00 mq;
- h) Nell'ipotesi di costruzioni in pendio, sarà consentita una maggiore altezza a valle, pari al dislivello tra la quota di spiccatto delle due pareti di monte e di valle. Tale maggior altezza non potrà in ogni caso superare la misura di 2,90 ml..

E' consentito di asservire al lotto minimo la volumetria relativa a terreni della stessa destinazione (0,03 mc/mq), ricadenti in un raggio di 1000 m, da misurarsi in senso orizzontale a partire dall'area di sedime della costruzione in progetto.

Il lotto minimo di 5.000 mq è obbligatorio solo nel caso di costruzioni di residenze rurali.

L'indice di 0,07 mc/mq relativo agli annessi agricoli può essere concesso solo ai proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli, nonché agli affittuari o titolari di altri contratti agrari che, ai sensi delle leggi vigenti hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione. Ai proprietari di terreni in zona agricola, in funzione della conduzione del fondo, è consentita la realizzazione di annessi agricoli con l'indice 0,03 mc/mq.

In tali aree non sono consentiti manufatti stabili destinati a ricovero per animali se non ad una distanza di ml 300 dal limite delle aree urbane così come riportato nelle tavole 6.02 e 6.03.

La realizzazione degli annessi agricoli, con l'indice massimo 0,07 mc/mq, potrà essere consentita agli imprenditori agricoli e ai coltivatori diretti, previa presentazione di uno specifico Piano di Sviluppo Aziendale proposto dal richiedente e redatto da un tecnico agricolo abilitato, che attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione dell'azienda agricola.

5 - In zona agricola, limitatamente alle sole attività produttive, commerciali, artigianali e di servizio esistenti è consentito il cambio di destinazione d'uso, nei limiti delle volumetrie esistenti legittimamente realizzate e a queste connesse così come risultante dai titoli abilitativi. I cambi di destinazione d'uso non consentono la trasformazione a residenza o ad attività inquinanti.

In zona agricola, per le attività produttive, commerciali, artigianali e di servizio esistenti è consentito l'ampliamento utilizzando l'indice 0,03 mc/mq, asservendo aree agricole ricadenti in un raggio di 1000,00 ml, da misurarsi in senso orizzontale a partire dall'area di sedime della costruzione in progetto e in deroga al possesso del lotto minimo di 5.000, mq.

Nei casi previsti al punto **5** l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 ad esclusione delle attività ricettive e di ristorazione per le quali è di ml 10.50.

6 - Al fine di riqualificare e migliorare il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, anche allo scopo di valorizzare e qualificare i servizi, nei manufatti esistenti alla data di approvazione del presente RU, è consentito il cambio di destinazione d'uso riorganizzando i volumi esistenti.

Possono essere ricondotti alle nuove destinazioni d'uso, anche i volumi esistenti già destinati ad annessi agricoli entro il limite massimo di 250 mq.

Le destinazioni d'uso consentite in zona agricola sono tutte quelle compatibili con la residenza, richieste al fine di riqualificare i servizi e di migliorare i manufatti dal punto di vista architettonico.

Sono consentiti :

Ampliamenti per piccole attività commerciali;

Ampliamenti per piccole attività artigianali, non nocive ed inquinanti;

Ampliamenti per la realizzazione di attività di servizio;

Ampliamenti per attività sociali, culturali e sportive.

Tali ampliamenti sono consentiti indipendentemente dalla quantità di lotto minimo posseduto.

a) Gli edifici esistenti di tipo residenziali, alla data di approvazione del RU, possono essere ampliati, in deroga al lotto minimo di 5.000,00 mq. anche asservendo volumetria disponibile, da terreni di analoga destinazione urbanistica, ricadenti in un raggio di 1.000,00 mt. da misurarsi in senso orizzontale, a partire dall'area di sedime della costruzione da ampliare, nel limite massimo di 500 mc compreso l'esistente.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito nel rispetto della normativa sanitaria vigente (300 ml. dalle stalle, ecc.).

Sono esclusi i cambi di destinazione d'uso a scopo residenziale se non quando ricorrano le condizioni di cui al punto **a)**.

Art. 21.2 - Aree del P.R.G. non confermate dal R.U.

Le aree già individuate dal P.R.G. vigente e non riconfermate dal presente Regolamento Urbanistico, così come individuate negli elaborati 6.02 – 6.03, sono “congelate” e restano in vigore quali previsioni strutturali e ricognitive, la cui attuazione è subordinata alla definizione di Piani Operativi e/o Accordi di Localizzazione. (Art. 15 e 27 della L.R. n. 23/99)

Art. 21.3 – Aree disciplinate dall’art. 23 del P.R.G. di cui al D.P.G.R. n. 1041 del 4/12/1991

Le aree contrassegnate con la sigla **D.P.G.R. n. 1041**, sono disciplinate dalle seguenti norme desunte dall’articolo 23 del NTA del PRG:

- le attività produttive, commerciali, artigianali e di servizio esistenti che non siano dotate di alloggio per il custode, potranno essere adeguate prevedendo un alloggio di superficie massima netta di 95 mq, anche mediante sopraelevazione. Le stesse potranno essere adeguate volumetricamente e normativamente utilizzando un indice di edificazione pari 0,3 mc/mq da calcolarsi sulle sole aree non asservite e ubicate all’interno del perimetro individuato nelle tavole grafiche;
- gli ampliamenti e/o adeguamenti da realizzare ai sensi del precedente punto e relativi all’alloggio per il custode, rimangono strettamente collegati all’attività produttiva e non potranno essere alienate in maniera separata;
- per tutti i manufatti presenti in dette aree e legittimamente realizzati potrà essere richiesto il cambio di destinazione d’uso per la realizzazione di strutture da adibire ad attività produttive, commerciali, artigianali e di servizio

Art. 22 - Piani Speciali (Piano stralcio ABI Sele)

Il presente R.U. recepisce le previsioni del “Piano Stralcio per la Difesa del Rischio Idrogeologico” approvato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Sele.

Ne discende che, per le porzioni di territorio comunale perimetrale dal Piano Stralcio vigente e dai suoi successivi aggiornamenti come aree a rischio idrogeologico e/o idraulico, i regimi d’uso e di intervento consentiti sono esclusivamente quelli definiti dalle relative Norme di Attuazione del Piano dell’Autorità di Bacino.

Per le rimanenti aree valgono le norme riportate nelle presenti

Art. 23 - Incentivi alla riqualificazione

Allo scopo di incentivare ogni intervento di riqualificazione estetica e funzionale dei manufatti edilizi esistenti, di qualificare e valorizzare le emergenze architettoniche ed ambientali del territorio, nonché di

realizzare nuovi edifici bene inseriti nel contesto dei luoghi e in un giusto rapporto con il vecchio tessuto urbano, l'Amministrazione Comunale concede incentivazioni di natura economica ed urbanistica.

Sono incentivabili i seguenti interventi:

- incentivi sulle nuove costruzioni;
- incentivi sulla riqualificazione degli edifici esistenti;
- incentivi sulle attività artigianali e commerciali;
- incentivi sulla eliminazione dei manufatti in amianto;
- incentivi sulla eliminazione delle baracche.

1 - Incentivi sulle nuove costruzioni

Condizioni che danno titolo all'incentivo

Possono essere richiesti incentivi sulle nuove costruzioni quando si verificano le seguenti condizioni in merito a:

1) bioarchitettura;

Nelle nuove costruzioni sia in sede di progettazione che di esecuzione vengono utilizzati i criteri generali della bioarchitettura (materiali naturali, di riciclo, soleggiamento, soluzioni formali relazionati alle condizioni atmosferiche, soluzioni che mitigano l'impatto ambientale, etc.);

2) fonti energetiche alternative;

Nelle nuove costruzioni vengono progettate e poste in opera apparecchiature che utilizzano fonti energetiche alternative a quelle tradizionali (pannelli solari, utilizzo di energia eolica, endogena, biologica etc.);

3) coibentazione termica e acustica;

Nelle nuove costruzioni vengono progettate e realizzate le condizioni che portano ai massimi livelli la coibentazione termica e acustica e che per tanto comportano notevole risparmio energetico;

4) valore architettonico;

Nelle nuove costruzioni la progettazione e la esecuzione denotano alti valori estetici ed architettonici (forme innovative, rapporto armonico con l'ambiente circostante, pregio architettonico ed estetico etc.);

5) sistemazioni esterne;

Nelle nuove costruzioni il progetto e la realizzazione della sistemazione esterna è particolarmente curata per materiali e forme che esaltano la tipicità del luogo ed il giusto rapporto con l'ambiente naturale ed urbano.

I costi dell'intervento dovranno essere quantizzati attraverso computo metrico e le spese sostenute dovranno essere rendicontate con fattura.

Accertamento delle condizioni per l'incentivazione e attestazione del giudizio di merito.

Sono concessi incentivi sulle nuove costruzioni quando, in sede di approvazione del titolo abilitativi ed in sede di rilascio del certificato di agibilità, venga riconosciuto dall'Amministrazione Comunale che l'intervento progettato e realizzato sia stato eseguito secondo le condizioni e i criteri di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) e con giudizio positivo.

Natura e quantizzazione degli incentivi

L'Amministrazione Comunale sulla base delle valutazioni in merito al proprio bilancio potrà deliberare sulla natura e quantizzazione degli incentivi.

Potranno essere concessi i seguenti incentivi:

- incentivi urbanistici (incremento di piccoli volumi rispetto a quelli concessi nella zona);
- incentivi economici (riduzione totale o parziale dell'ICI e della TARSU, per un certo numero di anni, riduzione percentuale del costo di costruzione).

Sulle modalità di attribuzione del giudizio di merito all'incentivazione nonché sulla natura e quantità degli incentivi deciderà autonomamente l'Amministrazione con propria delibera.

2 - Incentivi sulla riqualificazione degli edifici esistenti nelle zone TAA, TSA.

Possono essere richiesti incentivi sugli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti nelle zone se si verificano le seguenti condizioni in merito a:

1) Recupero architettonico

Negli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti sia in fase di progettazione che di esecuzione, occorre conservare e restaurare tutti gli elementi architettonici e tipologici di valore quali portali, ringhiere, stucchi, soffitti lignei, facciate originarie, volte, archi, solai lignei o archi voltati etc.

2) Recupero funzionale;

Negli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti sia in fase di progettazione che di esecuzione, occorre ridare all'immobile la massima funzionalità nel dimensionamento e nella esecuzione degli spazi interni.

3) Recupero statico;

Negli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti sia in fase di progettazione che di esecuzione, occorre ridare all'immobile la massima sicurezza in ordine alle condizioni statiche degli elementi portanti.

4) Recupero ambientale;

Negli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti sia in fase di progettazione che di esecuzione, occorre che il progetto e la realizzazione della sistemazione esterna sia particolarmente curata per materiali e forme che esaltino la tipicità del luogo ed il giusto rapporto con l'ambiente urbano circostante.

5) Recupero energetico.

Negli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti sia in fase di progettazione che di esecuzione, occorre che vengano progettate e realizzate le condizioni che portino ai massimi livelli la coibentazione termica e acustica e che per tanto comportino notevole risparmio energetico;

I costi dell'intervento dovranno essere quantizzati attraverso computo metrico e le spese sostenute dovranno essere rendicontate con fattura.

Accertamento delle condizioni per l'incentivazione e attestazione del giudizio di merito.

Sono concessi incentivi sugli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti quando, in sede di approvazione del titolo abilitativi ed in sede di rilascio del certificato di agibilità, venga riconosciuto dall'Amministrazione Comunale che l'intervento progettato e realizzato sia stato eseguito secondo le condizioni e i criteri di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) e con giudizio positivo.

Natura e quantizzazione degli incentivi

L'Amministrazione Comunale sulla base delle valutazioni in merito al proprio bilancio potrà deliberare sulla natura e quantizzazione degli incentivi.

Potranno essere concessi i seguenti incentivi:

- incentivi urbanistici (incremento di piccoli volumi rispetto a quelli concessi nella zona nella misura non superiore al 10%);
- incentivi economici (riduzione totale o parziale dell'ICI e della TARSU, per un certo numero di anni, riduzione percentuale del costo di costruzione).

Sulle modalità di attribuzione del giudizio di merito all'incentivazione nonché sulla natura e quantità degli incentivi deciderà autonomamente l'Amministrazione con propria delibera.

3 - Incentivi sulle attività artigianali e commerciali

Le attività commerciali ed artigianali che svolgono l'esercizio nella zona TAA, TSA e le nuove attività che si apriranno nelle suddette zone, quando progettano e realizzano interventi di rinnovo dei locali mediante un sistematico lavoro di qualificazione degli spazi d'uso (pavimenti, servizi, tinteggiature interne ed esterne, vetrine, infissi, interventi di superamento delle barriere architettoniche, impianti, lavori di sistemazione esterne

etc.), possono beneficiare delle incentivazioni se la progettazione e l'esecuzione dell'iniziativa è ritenuta valida dall'Amministrazione Comunale ovvero se è stato espresso un giudizio di merito favorevole.

4 - Incentivi sulla eliminazione dei manufatti in amianto

Possono essere concessi incentivi sugli interventi di eliminazione dei manufatti a base di amianto su edifici esistenti utilizzati o non. L'intervento di messa in sicurezza può consentire incentivazioni la cui natura e quantità è stabilita dall'Amministrazione Comunale con propria deliberazione.

5 - Incentivi sulla eliminazione delle baracche

Possono essere concessi incentivi sugli interventi di eliminazione delle baracche esistenti utilizzate o non. L'intervento di messa in sicurezza può consentire incentivazioni la cui natura e quantità è stabilita dall'Amministrazione Comunale con propria deliberazione.

NOTE:

1 - Nelle osservazioni proposte dall'ufficio tecnico, relativamente al punto 3, risulta la seguente anomalia:
«si fa riferimento nell'osservazione all'art. 18.18 delle N.T.A. del R.U. dovendo invece farsi riferimento all'art. 18.10 delle N.T.A. del R.U., così come si evince chiaramente dalla lettura dell'osservazione che fa riferimento alla zona C1, disciplinata proprio dalle N.T.A. del R.U. dall'art. 18.10».

INDICE

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico (R.U.)	pag.	2
Art. 2 - Durata e validità del R. U	pag.	3
Art. 3 - Entrata in vigore del R. U. e norme transitorie	pag.	4
Art. 4 - Elaborati del R. U	pag.	4
Art. 5 - Finalità delle norme	pag.	6
Art. 6 - L'Attuazione del R. U	pag.	6
Art. 7- Interventi Attuativi	pag.	8
Art. 8 - Attuazione del R. U. nelle aree DUP	pag.	9
Art. 9 - Perequazione Urbanistica	pag.	15
Art.10 - Oneri concessori e opere di Urbanizzazione	pag.	16
Art. 11 - Monetizzazione delle aree	pag.	17
Art. 12 - Convenzione urbanistica e Atto di cessione delle aree	pag.	17

TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Art. 13- Definizioni del R. U	pag.	18
Art. 13.1 - Superfici	pag.	18
Art. 13.2 - Altezze	pag.	21
Art. 13.3 - Volumi	pag.	23
Art. 13.4 - Distanze	pag.	24
Art. 13.5 – Indici	pag.	24
Art. 13.6 - Lotti di terreni	pag.	25
Art. 13.7 - Verde	pag.	26
Art. 13.8 - Parcheggi	pag.	26
Art. 13.9 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie	pag.	27
Art. 13.10 - Superfetazioni, porticati ed intercapedini	pag.	27

PARTE SECONDA
REGIMI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
TITOLO III REGIMI D'INTERVENTO E D'USO

Art. 14 - Regimi d'uso	pag. 29
Art. 15 - Regimi d'intervento e categorie d'intervento	pag. 32

TITOLO IV REGIMI URBANISTICI

Art. 16 - regimi urbanistici	pag. 38
------------------------------------	---------

Ambito Urbano Tito - elab. 6.03 - elab. 6.03a

Art. 17.1 - TAA (Tessuto consolidato di valore Ambientale e Architettonico)	pag. 41
Art. 17.2 - TSA (Tessuto consolidato di valore Storico e Ambientale)	pag. 44
Art. 17.3 - TC (Tessuto Consolidato di recente formazione)	pag. 45
Art. 17.4 - Zona TC- CD (Tessuto Consolidato)	pag. 46
Art. 17.5 - Zona TCA-CE (Tessuto Consolidato)	pag. 47
Art. 17.6 - TM (Tessuto ai Margini dell'abitato) - Area Complessa da riqualificare	pag. 48
Art. 17.7 - DUP B1a - Parcheggi pubblici e privati - Elab. 6.06	pag. 49
Art. 17.8 - DUP B1b - Demolizione e ricostruzione edifici pubblici (Scuola materna)	pag. 51
Art. 17.9- DUP B2a - Area a parcheggi	pag. 52
Art. 17.9.1 DUP B2b	pag. 52
Art. 17.10 - DUP C3 - Elab. 6.04	pag. 53
Art. 17.11 - DUP C4 - Elab. 6.05	pag. 55
Art. 17.12- Zona FD2 - Parcheggi pubblici	pag. 56
Art. 17.13 - Zona FD3 – Area per attrezzature pubbliche e di tipo sportivo	pag. 56
Art. 17.14- Zona FD4 – Attrezzature sportive e campo da tennis	pag. 58
Art. 17.15- Zona FD5 – Area di verde pubblico attrezzato	pag. 58
Art. 17.16 - Zona FE1 - Parco Urbano	pag. 58
Art. 17.17- Zona FE2 - Parco Urbano	pag. 59
Art. 17.18- Zona FE3 - Parco Urbano	pag. 59
Art. 17.19 - Zona F3 - Attrezzature scolastiche: Scuola Media	pag. 59
Art. 17.20– Zona F4 – Verde pubblico attrezzato	pag. 59
Art. 17.21- Zona F4.1 - Villa Comunale Calvario 1	pag. 60

Art. 17.22- Zona F5 - Campo Sportivo	pag. 60
Art. 17.23 - Zona F6 - Attrezzature scolastiche: Scuola Elementare	pag. 61
Art. 17.24 - Zona F8 - Attrezzature per il tempo libero	pag. 61
Art. 17.25- Zona F9 - Verde pubblico attrezzato con funzione di collegamento	pag. 62
Art. 17.26 - Zona F10 – Aree Verdi di Tutela Paesistica	pag. 62
Art. 17.27 - Zona F11- Municipio	pag. 63
Art. 17.28 - Zona F12 - Complesso Monastico	pag. 63
Art. 17.29 - Zona F13 – Chiese	pag. 63
Art. 17.30 - Zona F14; F15; F16; F17; F18 – Parcheggi Pubblici	pag. 64
Art. 17.31 - Zona F19 – AVI (Area Verde privato Inedificabile)	pag. 64
Art. 17.32 - Zona F20 – Cimitero	pag. 64
Art. 17.33 - Zona F21 – Area di rispetto Cimiteriale	pag. 64
Art. 17.34 - Zona F22 – Area per parcheggi pubblici a servizio del Cimitero	pag. 65
Art. 17.35 - Strutture Pubbliche - Vigili - Carabinieri – Poste	pag. 65
Art. 17.36 - Strutture Comunali - Palestra - Biblioteca - Sala convegni	pag. 65

Ambito Urbano Tito Scalo – Elab. 6.02 – 6.02a

Art. 18.1 – Zona TSA-BB (Tessuto Storico Ambientale)	pag. 66
Art. 18.2 - Zona TC- B3 (Tessuto Consolidato)	pag. 67
Art. 18.3 – Zona TCA – BA (Tessuto Consolidato Piano d'Ambito)	pag. 67
Art. 18.4 – Zona TM – B4 (Tessuto ai Margini dell'abitato)	pag. 68
Art. 18.5 - DUP BB1 - Elab. 6.10	pag. 70
Art. 18.6 - DUP BB2 - Elab. 6.11	pag. 71
Art. 18.7 - DUP BB3 - Elab. 6.12	pag. 73
Art. 18.8 - DUP B3a - Zona di Completamento di recente formazione da realizzare	pag. 74
Art. 18.9 - DUP B3b - Zona di Completamento di recente formazione da riqualificare	pag. 75
Art. 18.10 - DUP C1.1 - C1.6 - Elab. 6.07	pag. 77
Art. 18.11 - DUPC1.7 - Elab. 6.08	pag. 79
Art. 18.12 – Zona DUP C2	pag. 81
Art. 18.13 – Zona DUP C2a	pag. 82
Art. 18.14 - DUP C6 - Elab. 6.09	pag. 84
Art. 18.15 - Zona FBA1 - Verde attrezzato - giochi	pag. 85
Art. 18.16 - Zona FBA2 - Verde attrezzato con barriera protettiva	pag. 86
Art. 18.17 - Zona FB3- Verde attrezzato	pag. 86

Art. 18.18 - Zona FBB1 (Scuola Materna Elementare - Ufficio Postale)	pag. 86
Art. 18.19 - Zona FBB2 (Parcheggi Piazzale Stazione)	pag. 87
Art. 18.20 - Zona FBB3 (Verde antistante Chiesa)	pag. 87
Art. 18.21 - Zona BB4 - Elaborato 6.13 – Riqualificazione urbana	pag. 87
Art. 18.22 - Zona D1 A - Area da riqualificare mediante piano operativo - Elaborato 6.02	pag. 88

Ambito periurbano

Art. 19 - APU (Ambito Periurbano)	pag. 92
Art. 19.1 - APU1 – Aree Periurbane di tipo prevalentemente Commerciale ed Artigianale da completare e riqualificare	pag. 92
Art. 19.2 - APU2 – Aree Periurbane di tipo prevalentemente residenziale e rurale da completare e riqualificare	pag. 93
Art. 19.3 - APU3 – Aree Periurbane di tipo prevalentemente Residenziale da completare e riqualificare	pag. 94

Ambito Extraurbano

Art. 20.1 - Zona D1- Area Extraurbana di Sviluppo Industriale	pag. 96
Art. 20.2 - Zona D2 – Zona per gli insediamenti produttivi in attuazione del PIP	pag. 96
Art. 20.3 - Zona D3a - Area Extraurbana attrezzature sportive e servizi privati	pag. 96
Art. 20.4 - Zona D3b - Area Extraurbana attrezzature sportive e servizi	pag. 97
Art. 20.5- Zona D4 - Area Extraurbana Centro di raccolta e demolizione autoveicoli	pag. 97
Art. 20.6 - Zona D5 - Area Extraurbana destinata a Servizi Generali	pag. 98
Art. 20.7 - Zona D7 - Area Extraurbana Zona per attrezzature industriali	pag. 100
Art. 20.8 - Zona F1 - Area Extraurbana – Attrezzature sportive pubbliche	pag. 100
Art. 20.9- Zona F2D1 F2D2 F2C F2B - Area Extraurbana - Servizi generali in corso di attuazione del Piano Particolareggiato	pag. 101
Art. 20.10 - Zona D6 – Area extra urbana di tipo turistico - ricettivo – sportivo	pag. 102
Art. 21.1 - Territorio esterno all'ambito urbano - Zone agricole	pag. 102
Art. 21.2- Aree del P.R.G. non confermate dal R. U	pag. 106
Art. 21.3- Aree disciplinate dall'art. 23 del P.R.G. di cui al D.P.G.R. n. 1041 del 4/12/1991	pag. 106
Art. 22 - Piani Speciali (sovraordinati)	pag. 106
Art. 23- Incentivi alla riqualificazione	pag. 106