

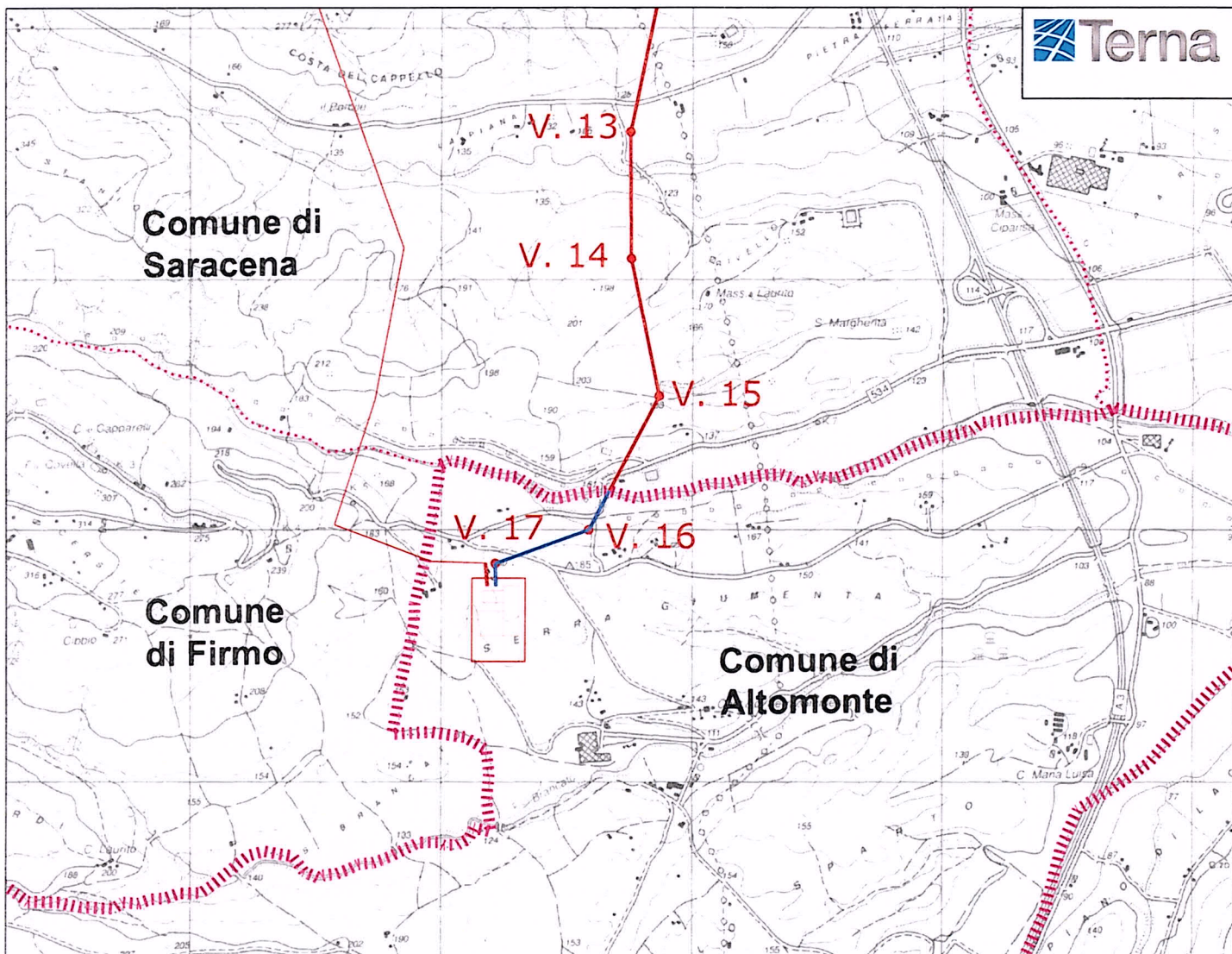
***Elettrodotto a 380 kV in Semplice Terna
"Laino – Altomonte 2"***

COMUNE DI ALTOMONTE- STRALCIO PIANO DI FABBRICAZIONE (NOTE TECNICHE DI ATTUAZIONE)







Storia delle revisioni		
Rev. 00	Del 04/11/2009	Prima emissione

Elaborato		Verificato		Approvato
M. De Marco	A. Stabile	Speranza N.		Paternò P.
SRI-PRI-NA	SRI-PRI-NA	SRI-PRI-NA		SRI-PRI-NA

mo1oCI-LG001-r02



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|--|----------------------------|
|  | Elettrodotti 380 kV esistenti |  | Limite Comune di Altomonte |
|  | Elettrodotto 380 kV da realizzare |  | Altri limiti comunali |
|  | Parte di Elettrodotto 380 kV da realizzare ricadente in Comune di Altomonte |  | Tratto da demolire |

Si dichiara che i terreni del Comune di Altomonte interessati dalla realizzazione dell'elettrodotto "Laino - Altomonte 2" a 380 kV Semplice Terna, ricadono in zona ad uso agricolo (come si evince dal vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Altomonte - Tavole e Norme Tecniche di Attuazione).

Altomonte, li 3 Novembre 2009



Timbro e firma
 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 (Ing. Bonifacio Mazzei)

Studio Tecnico

ARCHITETTURA - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE - PROGETTAZIONE/GESTIONE VERDE PUBBLICO - PARCHI URBANI ED EXTRAURBANI - ARREDO URBANO - CAMPI GIOCO DI SICUREZZA

Dott. Arch.
FRANCESCO BALSANO
Via dei Mille, 52
COSENZA
Tel. e Fax 0984/36978

Comune

Committente

Altomonte

Amministrazione Comunale

PROGETTO

COMUNE DI ALTOMONTE
(procedura di COSENZA)

NUOVO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Il sottoscritto Dr.
— Segretario Comunale

— la presente... di originale;

ELABORATO/TAVOLA

n. 7 v.s.r. n. 2476

Il Sindaco... con del 10/11/1998 con del 24/10/98

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

— l'ufficio espresso legge 28/2/98 prot. n. 5819
Dalla Residenza Municipale...
Cosenza ha n. 13 della del...

Il Segretario... 08 NOV 1999

IL SEGRETARIO COMUNALE

Delibera di incarico
n.25 del 06.05.1996 del
Consiglio Comunale

Approvazione CO.RE.CO.
n.4549 del 04.06.1996

VISTO
IL SINDACO

Scala

Data

Protocollo

PROGETTISTA

CAPIFABBRICATORE DEI LAVORI

Arch. F.ESCO BALSANO Arch. Francesco Balsano



L'UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica Edilizia

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le presenti NTA, facenti parte del nuovo PdF del Comune di Altomonte, costituiscono, a norma della L. Urbanistica n. 1150/42, successivamente modificata dalla L. n. 765/67, integrazione e modifica a quanto stabilito e prescritto dal vigente R. E. comunale, in aggiunta alle integrazioni e modifiche indicate nell'allegato specifico elaborato del programma.

A norma dell'art.17 della L. n.765 del 06.08.1967 e dell'art.2 del D.M. del 02.04.1968, l'intero territorio comunale è stato suddiviso in zone omogenee, contraddistinte con la terminologia utilizzata dal medesimo D.M..

Ogni zona è stata poi suddivisa in sottozone, per poter meglio individuare le precipue caratteristiche ambientali ed urbanistiche, l'addensamento edilizio esistente e quello in programma.

ZONIZZAZIONE

Suddivisione del territorio comunale

1) ZONE RESIDENZIALI

- A : Centro Storico
- B : Completamento
- C : Espansione.

2) ZONE DI USO PUBBLICO

- S : Attrezzature Scolastiche
- I : Attrezzature di Interesse Comune
- V : Spazi Pubblici Attrezzati
- P : Parcheggi
- Vi : Viabilità

3) ZONE PRODUTTIVE

- D : di uso industriale e/o artigianale
- E : di uso agricolo
- T : di uso turistico- alberghiero

4) ZONE DI USO PRIVATO

- Vp : Verde privato

5) ZONE A VINCOLO SPECIALE

- G : Area di rispetto cimiteriale
- Nas: Nuovi allineamenti stradali

facoltà dell'U.T.C. far procedere ad effettuare, a cure e spese del proprietario, campionature del colore prima della tinteggiatura definitiva.

Per l'area interessata dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, adottato dal C.C. e approvato dalla Regione, in fase di avanzata esecuzione, valgono le norme e le indicazioni grafiche di quest'ultimo strumento urbanistico particolareggiato, che si intende integralmente recepito dal presente Nuovo Pdf.

Termini di validità delle concessioni edilizie rilasciate nel Centro Storico (Zona A) Salvaguardia del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Visti il particolare pregio del Centro Storico di Altomonte e il notevole afflusso turistico, salvo in presenza della particolare mole dell'opera e/o delle sue particolari caratteristiche costruttive e problematiche tecniche, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono fissati come segue:

- i lavori devono essere iniziati entro 3 (tre) mesi dalla data del rilascio della concessione edilizia, documentati da una dichiarazione di inizio lavori, inviata da parte del concessionario all'U.T.C., con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo;
- i lavori devono essere ultimati entro 10 (dieci) mesi dalla stessa data di rilascio, documentati anch'essi da una dichiarazione di fine lavori inviata da parte del concessionario e del Direttore dei Lavori all'U.T.C.;
- entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di fine lavori, l'U.T.C. provvederà ad effettuare un sopralluogo di accertamento di conformità al progetto originario, redigendone specifico verbale, in cui potranno essere contestate le eventuali difformità, sarà prescritto un termine perentorio non superiore a 60 (sessanta) giorni, per eliminare gli abusi edilizi sanabili, mediante la presentazione di un progetto di sanatoria, e nel contempo, saranno avviate le procedure sanzionatorie previste dalla legge. Il sopralluogo dell'U.T.C. dovrà altresì accertare se i lavori edilizi hanno rispettato lo stato dei luoghi e non hanno apportato alcun danno alla proprietà pubblica e privata;
- all'atto della concessione edilizia o dell'autorizzazione, specialmente se i lavori interesseranno le facciate e il manto di copertura e pertanto sarà necessario, per qualche tempo, occupare suolo pubblico con ponteggi provvisori e, in maniera comunque molto limitata e ordinata, con altre attrezzature e materiali edili, i concessionari dovranno versare nelle casse comunali una cauzione e una tassa di occupazione suolo pubblico, rapportata all'effettiva occupazione, in superficie e in durata, della proprietà pubblica: detta cauzione sarà restituita per intero soltanto nel momento in cui il sopralluogo dell'U.T.C. di cui sopra, effettuato a fine lavori, avrà accertato l'assenza di danni alla proprietà pubblica e privata. L'ammontare della cauzione e della tassa occupazione suolo pubblico, con le relative modalità e i criteri di applicazione, saranno stabiliti successivamente mediante una specifica deliberazione consiliare, che stabilirà anche agevolazioni e contributi a quei proprietari che, nel risanare o ristrutturare i loro immobili, si conformeranno alle prescrizioni contenute nelle presenti NTA.

Arredo urbano nel Centro Storico

E' ampiamente risaputo che Filippo di Sangineto, nel farsi promotore, nel XIII sec., della costruzione della Chiesa di S. Maria della Consolazione nel centro storico di Altomonte, si avvale della collaborazione di qualificata maestranza toscana, in particolare senese. Grazie a questa iniziativa, sorge ora, nel centro storico di Altomonte, un esempio di costruzione gotica di notevole pregio monumentale e unico, almeno per quanto riguarda il disegno del portale: infatti l'arco acuminato con il sottostante arco ribassato, mentre è una soluzione architettonica comune a quasi tutti i palazzi pubblici o signorili della Siena del Trecento, sia nei portali d'ingresso che nelle finestrate (vedi Palazzo Pubblico con la Torre del Mangia, Palazzo Piccolomini, del Magnifico, Palazzo Tolomei, ecc.), detta soluzione non è utilizzata, in alcun caso importante, per gli edifici religiosi contemporanei sorti nella stessa città: soluzione invece utilizzata per il portale d'ingresso di S. Maria della Consolazione.

Ma un'ulteriore particolarità deve essere sottolineata della maestranza senese che curò la costruzione del suddetto edificio religioso: l'utilizzo di materiali naturali da costruzione estratti da cave locali.

Il pregnante esempio della qualificata maestranza senese non è stato seguito purtroppo da svariati professionisti (Ingegneri, Architetti, Urbanistici), alcuni molto affermati e conosciuti, che, nel progettare, forse un po' troppo frettolosamente, il recupero urbanistico di numerosi centri storici calabresi, hanno previsto pavimentazioni di strade e piazze in porfido del Trentino, pali e mensole per l'illuminazione esterna in fusione di ghisa delle fonderie di Terni, come anche i pali e le bacheche per le pubbliche affissioni, le fontane e i beverini, i cestini o cestoni portarifiuti e le panchine, fra l'altro con la seduta e lo schienale in listoni di legno iroko (importato dall'Africa) o in pino di Scozia, quindi dei paesi scandinavi.

Si ritiene che il Comune di Altomonte possa farsi promotore, anzi diventare centro di studio e sperimentazione, per una progressiva rivalutazione delle risorse ed energie calabresi.

Per questo motivo per l'arredo urbano del centro storico di Altomonte è bandito l'utilizzo di qualsiasi materiale o attrezzatura che, nel rispetto del contesto urbanistico, non sia estratto o fabbricato nella regione Calabria o nelle regioni meridionali italiane: si ritiene, per esempio, che utilizzare, per le pavimentazioni di strade e piazze dei nostri centri storici, lastre di pietra lavica estratte nelle cave dell'Etna o del Vesuvio o degli altri vulcani del napoletano sia più accettabile dell'utilizzo del porfido del Trentino. Saranno così finalmente favorite ed incentivate maggiormente le attività estrattive della nostra regione, che non mancano: ci si riferisce, per esempio, al "nostro" "giovane" granito silano, alla pietra calcarea di S. Lucido e a quella di Mendicino, alla pietra "verde" di Parenti, alle dolomie di Cerchiara di Calabria e alle arenarie di Capo dell'Armi in provincia di Reggio Calabria.

Sarà anche favorita la ripresa di attività artigianali locali, che hanno a ché fare con la lavorazione del ferro battuto, con la lavorazione del legno, con la produzione del "mattonazzo" di cotto e della posa in opera del selciato tradizionale e ancor più del dimenticato "rapiddru", solo lontanamente imitato dalle basole

prefabbricate in csl pressovibrato con sovrastante spianatura di inerti di fiumi, i cosiddetti washed-beton. Lo sforzo che il Comune, gli studi professionali e i centri culturali locali profonderanno per raggiungere il suddetto alto obiettivo, dovrà essere accolto, incoraggiato e sostenuto anche dalle aziende di servizi pubblici, come Italgas, Telecom, Enel, ecc. che dovranno evitare il passaggio di reti aeree e l'installazione di ingombranti e deturpanti cabine o cassette sulle facciate degli edifici storici: l'U.T.C. eserciterà funzioni di controllo e repressione.

Nella zona storica sono state individuate n. 3 sottozone, in cui si prospettano interventi diversificati mediante piani particolareggiati esecutivi.

ZONA STORICA A1/A

Trattasi del complesso edilizio, posto a nord del centro storico, per lo più ridotto a ruderi e a case diroccate, indicato dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente vigente come area da sottoporre ad un consistente intervento di ristrutturazione urbanistica.

Essendo improbabile e non realistico pensare al recupero di detta area solo mediante il capitale privato e per singoli comparti, sarà necessario perseguire uno sforzo congiunto per finanziare il progetto esecutivo e complessivo dei vari interventi, che potrà essere ottenuto anche mediante lo svolgimento di un Concorso Nazionale di idee, patrocinato dal Comune di Altomonte e organizzato dall'Ordine Provinciale degli Architetti di Cosenza, il quale, oltre che a dotare l'Amministrazione Comunale di una vasta gamma di soluzioni, porterà ancor più la Città di Altomonte alla ribalta nazionale, con conseguenti ripercussioni positive sulle attività turistiche.

ZONA STORICA A1/B

Trattasi dell'agglomerato edilizio storico prospiciente l'attuale Stazione di servizio di carburanti, di cui si prevede lo spostamento a valle del Campo Sportivo Comunale o sulla provinciale di collegamento allo svincolo autostradale.

In questo caso, la varietà dei prospetti dei fabbricati, per lo più raggiungibili con scale e scalette esterne, la varietà delle altezze dei fabbricati e l'esigenza di ridisegnare lo slargo venutosi a creare dalla prevedibile demolizione della stazione di servizio (perché non diventi un mero parcheggio), impongono l'adozione di un piano particolareggiato esecutivo che, per esempio, al fine di armonizzare i prospetti ed eliminare gran parte delle scale esterne, potrà prevedere la costruzione di un discreto porticato di servizio.

In detto piano particolareggiato esecutivo potrà essere anche valutata la grande opportunità di creare un collegamento viario al centro storico, per traffico leggero, mediante la demolizione del corpo di fabbrica ad un piano, situato all'intersezione dei due agglomerati edilizi, e la sua ricostruzione su "pilotis", consentendo altresì la sua sopraelevazione fino all'altezza degli altri fabbricati.

Prima dell'entrata in vigore di tale strumento è consentito soltanto il restauro conservativo senza alterazione del volume. Non è altresì consentito superare l'altezza dell'edificio preesistente, computata senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni recenti del vecchio edificio.

ZONA STORICA A1/C

Trattasi del brano di tessuto edilizio storico costruito, in gran parte sottoquota, ai bordi della strada provinciale, nei pressi dell'ingresso sud del nucleo abitato, nel tratto che inizia poco sopra il negozio di Materiali da costruzione "Santoro" e termina alla base della salita della "Monachella".

La particolare conformazione urbanistica ed edilizia del segmento di fabbricati a schiera, in gran parte sotto il livello stradale, e l'obiettivo di eliminare una "brutta" strettoia proprio alle porte del paese pongono l'esigenza di un'articolata ristrutturazione urbanistica, che potrà essere eseguita soltanto con lo studio e l'approvazione di un piano particolareggiato esecutivo, che, per esempio, potrà dare facoltà ai vari proprietari di sopraelevare un livello di tutti i fabbricati sottoquota, al Comune di costruire un muro di sostegno a ridosso di essi (rendendo seminterrati gli attuali vani sottoquota) e provvedere ad un notevole allargamento della strada provinciale, dalla quale, mediante un comodo marciapiede (in un breve tratto ballatoio), si accederà alla zona residenziale dei fabbricati a schiera in oggetto.

Prima dell'entrata in vigore di tale auspicabile strumento esecutivo vale la normativa transitoria indicata per la Zona Storica A1/B.

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B" NORME GENERALI

Si tratta di zone a destinazione prevalentemente residenziali, già esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare; esse possono, in alcuni casi, presentare esigenze di modificazioni statiche ed igieniche, ma le caratteristiche prevalenti risultano quelle del completamento urbanistico ed edilizio.

Queste aree rispondono ai requisiti di cui alla lettera b) dell'art. n.2 del D.M. n. 1444 del 2. 04. 1968.

Le destinazioni consentite sono: la residenza, i servizi e in genere tutte quelle attività connesse o compatibili con la residenza.

Nelle zone B, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di predisporre Piani di Recupero urbanistico-edilizio, le previsioni del Programma di Fabbricazione si attuano, di norma, mediante intervento edilizio diretto (concessione edilizia singola), subordinato al pagamento degli oneri di cui alla

Legge n.10/77, nella misura stabilita con la delibera del C. C. per le zone di completamento.

Gli interventi previsti e consentiti dovranno avvenire nel rispetto delle Norme, Indici e Parametri prescritti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione per le singole zone B e dalla Tabella dei Tipi Edilizi.

In tutte le zone di completamento i piani sottotetto (mansarde) saranno computati integralmente ai fini della determinazione della volumetria massima assentibile, se avranno un'altezza interna media uguale o maggiore a quella minima ammissibile per i locali di categoria A1, e ciò anche se destinate ad un uso non residenziale.

I piani seminterrati saranno computati integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima assentibile, qualora ricorrano le condizioni minime richieste per un loro uso residenziale.

I parcheggi di uso pubblico, nella quantità specificata dall'art. 11 sexies della L. U., potranno essere localizzati anche nelle fasce risultanti libere, a seguito dell'arretramento della recinzione al lotto dal ciglio stradale.

ZONE DI COMPLETAMENTO NORME PARTICOLARI

In dette zone si è concentrato lo sviluppo edilizio degli ultimi anni, spesso in maniera sregolata e disarmonica, per cui sono più evidenti i segni di degrado urbano e le carenze di servizi primari, soprattutto viari, di parcheggio e di verde pubblico attrezzato.

Lo strumento urbanistico ha individuato n.18 sottozone, di cui è quantificata la superficie già edificata "Be" e quella edificabile "Bp".

Tali zone risultano o quasi completamente edificate (con tessuto viario ed edilizio da conservare e mantenere) o parzialmente edificate (con tessuto viario ed edilizio da completare o ristrutturare). Per la loro utilizzazione di norma si interviene a mezzo di singola concessione, secondo i parametri di seguito specificati.

E' fatta salva la facoltà dell'Amm.ne Com.le di predisporre appositi piani di recupero ex Legge n.457/78, qualora lo ritenesse opportuno e conveniente.

Detti piani, applicabili anche a singoli comparti o isolati, potranno essere, per le zone parzialmente edificate, presentati anche da parte di privati singoli o associati.

In tal caso, se questi ultimi dovessero proporre, in applicazione di detti piani, consistenti aumenti di aree per parcheggi, nuove sistemazioni viarie con miglioramento oggettivo ed indiscutibile dello stato di fatto dei terreni, cessioni di aree per la realizzazione di servizi secondari, ravvisandosi in ciò, comunque, un

evidente vantaggio per la pubblica amministrazione, questa, nelle forme di legge, qualora ritenesse le proposte formulate convenienti inequivocabilmente, potrà concedere un premio di cubatura, direttamente proporzionale alle quantità di aree cedute gratuitamente dal privato: tale premio varierà in ragione di mc. 200 per ogni mq. 250 di superficie ceduta e non potrà essere comunque superiore al 35% della cubatura massima assentibile secondo i normali parametri di zona.

Per l'utilizzazione dei lotti e per il completamento di costruzioni già iniziate verranno applicati, a seconda delle varie sottozone (Vedi Tabella dei Tipi Edilizi), i seguenti indici e parametri:

If (Indice fabbricabilità fondiaria)	1.00 - 1.50 mc/mq
H (altezza massima) (1)	6.00 - 8.50 mt. (2) 10,50 mt
N (numero dei piani)	4-2 + mansarda o seminterrato 3 + max. 1/1 sott.
Ds (distacco dal ciglio stradale)	5 - 10 mt. ovvero allineamento (3)
Df (distacco fra le fronti dei fabbricati)	10 mt. (4)
Dc (distacco dai confini)	5 mt. (o edificaz. sul confine) (5)
Pc (pendenza max copertura)	30%
Q (rapporto max di copertura)	25-30%

- (1) Media delle altezze delle varie fronti; solo una fronte del fabbricato potrà avere rispettivamente l'altezza massima di mt.7.50 o di mt.10.50, purché quest'ultima non prospetti su un'area pubblica. I nuovi fabbricati con i p.t. adibiti a uffici direzionali o ad attività commerciali o produttive, debitamente autorizzate, potranno adottare l'altezza massima prevista nella zona "B", al di là della sottozona in cui ricadono.
- (2) Sono ammesse deroghe per i lotti interclusi, che formino oggetto di piani di dettaglio con previsione planivolumetrica; in tal caso l'altezza massima sarà data dalla media delle altezze degli edifici immediatamente circostanti, non potendo superare, in ogni caso, i mt. 10.50; naturalmente la deroga riguarda anche il numero dei piani.
- (3) Solo nel caso di allineamenti già evidentemente tracciati ed esistenti: In ogni caso il fabbricato da realizzare dovrà osservare la distanza minima fra pareti frontali prescritta per l'edificazione in zona sismica (punti C4 e C3 del D.M. 16.01.1996 ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni). Possono altresì essere imposti allineamenti per consentire la rettifica di sedi stradali.
- (4) Ovvero dai bow-windows o dalle sporgenze utilizzabili (balconi, corpi scala esterni, ecc.).
- (5) Nel caso di edifici preesistenti, costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che il fronte complessivo dei fabbricati non superi mt. 80 e che esista un accordo tra i proprietari, i quali dovranno presentare un progetto unitario e il vincolo reciproco di costruzione in aderenza dovrà essere trascritto alla Conservatoria Immobiliare.

Muretti di recinzione

Eventuali recinzioni ai lotti prospicienti strade, spazi pubblici o comunque destinati ad uso pubblico, rientranti nel perimetro urbano, oltre che essere realizzate mediante un progetto che preveda l'utilizzo di materiali da costruzione decorosi e locali, dovranno essere realizzate ad una distanza non inferiore a mt. 1.50 dal confine di detti spazi pubblici o, nel caso di strade, dal ciglio delle stesse. Inoltre l'altezza della porzione in muratura non potrà superare i mt.1.20, per un'altezza totale massima di mt. 2.50.

E' ammessa deroga alle sopracitate prescrizioni soltanto quando si sia in presenza di allineamenti univocamente predeterminati o autorizzati precedentemente, ovvero per motivi di pubblica incolumità.

In prossimità di curve ed intersezioni degli assi stradali valgono le disposizioni del Nuovo Codice della Strada che riguardano le fasce di rispetto da adottare fuori dai centri abitati, partendo comunque dalla suindicata distanza di ml. 1.50 dal ciglio stradale, nei tratti rettilinei.

Infine i progetti di nuove costruzioni dovranno prevedere anche la sistemazione degli spazi liberi del lotto in cui insisterà il fabbricato con appropriate aree verdi, con l'obbligo di piantumare un adeguato numero di piante arboree ed arbustive, scelte fra quelle indicate nell'elenco in appendice alle presenti norme: l'inadempienza darà luogo alla ricusazione del progetto o, a fine lavori, al non rilascio della licenza di abitabilità.

Realizzazione di sottotetti abitabili

Come per alcuni fabbricati ricadenti nella zona "A", descritti alla precedente pag. 3, per tutti i fabbricati esistenti, ricadenti nella zona "B", sono ammessi, in deroga agli indici edilizi, i sottotetti abitabili ottenuti dalla trasformazione dei sottotetti esistenti, forse protetti da coperture improprie e fatiscenti, nonché tossiche come quelle in cemento-amianto, ovvero ottenuti dalla copertura di terrazzi o lastrici solari, purché, fatte salve le normative tecniche vigenti, si osservino le seguenti condizioni e modalità:

- la proposta risulti ampiamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e materiche dedotte dalla tradizione edilizia del brano del tessuto urbano interessato all'intervento: ciò dovrà essere dimostrato mediante la presentazione di dettagliati elaborati grafici, fra cui una planivolumetria, ed una esauriente documentazione fotografica, nonché di modelli e campioni dei materiali e delle tinte da utilizzare;
- la linea di gronda potrà essere posta ad una quota non superiore a cm. 140 rispetto alla quota di estradosso del solaio esistente;
- la pendenza di ciascuna falda dovrà uniformarsi a quella dei fabbricati attigui circostanti e, nel caso di fabbricato isolato, sempre se compatibile con le coperture circostanti, non potrà superare il 45%;
- l'impianto di copertura, nel caso di fabbricato con due fronti, dovrà avere disposizione a doppia falda, con il colmo sulla mezzeria o sulla proiezione dei colmi dei fabbricati attigui. Per le soluzioni di testata dovranno essere adottate le falde a padiglione e il manto di copertura dovrà uniformarsi, nel tipo e nel colore, a quelli presenti nel contesto urbano;
- per i fabbricati ricadenti nella zona "A" dovrà essere utilizzato esclusivamente un manto di copertura in coppi tradizionali di laterizio, possibilmente recuperando quelli esistenti, o in materiali similari ed alternativi, purché assimilabili ed armonizzabili al contesto ambientale, mentre i canali di gronda e i pluviali dovranno essere in rame;
- per l'illuminazione e l'aerazione dei locali sottotetto sono consentite esclusivamente finestre da tetto, essendo vietati gli abbaini, e queste dovranno distare non meno di cm.120 dalla linea di gronda; sulle pareti esterne, al di

sotto del cornicione, è ammessa l'apertura di luci, a condizione che le loro forme e dimensioni siano uniformate a quelle esistenti localmente: lo stesso dicasi per il nuovo cornicione e le nuove pareti esterne che dovranno armonizzarsi con quelli esistenti, non solo nella forma e dimensioni, ma anche nel tipo di finitura e colore.

Per tutti i sopra descritti interventi, ricadenti nella zona "A", dovrà essere ottenuto, nelle forme di legge, il parere favorevole della Sopraintendenza per i beni A.A.A.S. della Calabria.

Adeguamenti delle altezze ai fronti edilizi preesistenti

Nella zona di completamento "B" sono consentiti, in deroga agli indici edilizi, adeguamenti delle altezze ai fronti degli edifici preesistenti, nel rispetto delle normative tecniche vigenti e delle seguenti condizioni:

- non venga superata l'altezza massima presente nei fabbricati dell'isolato di cui fa parte l'edificio o la porzione di esso oggetto dell'intervento di adeguamento;
- venga redatto un planivolumetrico dell'intero isolato e il progetto dimostri con appropriati elaborati che la trasformazione proposta sia pienamente aderente alle caratteristiche tipologiche del brano edilizio in cui ricade l'intervento;
- le sopraelevazioni consentite dovranno, in ogni caso, armonizzarsi con quelle dei piani sottostanti.

Aree "B" con particolari prescrizioni costruttive

Nelle sottozone B1 e B7 sono state evidenziate due porzioni di aree soggette a specifiche prescrizioni costruttive: in entrambi i casi si tratta di aree che, nel precedente strumento urbanistico, erano edificabili, perché ritenute "stabili" dalla precedente indagine geologica di supporto, ma che ora sono ritenute, per ragioni diverse, "instabili" dalla attuale indagine geologica: a motivo di questa situazione sono state riasciate, nel corso del tempo, regolari concessioni edilizie e sono stati edificati diversi fabbricati per civili abitazioni, alcuni dei quali in fase di completamento, almeno per quanto riguarda le opere strutturali; inoltre vari cittadini hanno operato investimenti e impostato programmi edilizi per poter edificare in dette zone. In particolare nella porzione della sottozona B1 non è stato nemmeno rispettato il vincolo del G.C. n. 1462/78

Pertanto visto che per quanto riguarda la porzione ricadente nella sottozona B1 ci troviamo in presenza di una formazione di argille siltose, ma in un'area che è recuperabile ai fini urbanistici in quanto *"ha uno spessore talora di 1,00 - 2,00 m. ed è sovrapposta ai conglomerati pliocenici di spessore notevole e dalle caratteristiche geotecniche buone"* (vedi la Carta Geomeccanica), mentre per quella ricadente nella sottozona B7 ci troviamo in presenza di terreno affidabile, ma con sensibile acclività, giusta la Relazione Geologica del Dott. Francesco Intriari, si ritiene di poter prescrivere quanto segue:

Porzione della sottozona B1

Qualsiasi nuova attività edilizia, anche di ampliamento o consolidamento, è subordinata all'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un piano esecutivo di recupero urbanistico, previe appropriate indagini geognostiche e geotecniche e la redazione di apposito studio geologico-tecnico di dettaglio che giustifichi e dimostri l'idoneità dei siti d'intervento, specificando caso per caso le modalità di utilizzazione del suolo e le opere specialistiche necessarie per eliminare definitivamente eventuali rischi derivanti dalle situazioni geomorfologiche presenti. In tal modo sarà anche possibile, previa acquisizione del parere di competenza, eliminare il vincolo del G.C. n. 1462/78.

Il suddetto studio geologico-tecnico di dettaglio potrà indicare, fra l'altro, che le fondazioni degli edifici e degli altri manufatti importanti, ricadenti nella zona in esame, siano spinte al di sotto della coltre superficiale con caratteristiche scadenti, impostandole nelle sottostanti formazioni delle sabbie e dei conglomerati.

Porzione della sottozona B7

Uniformandosi alle prescrizioni del Geologo Dott. Francesco Intriari, la nuova attività edilizia è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:

trattandosi di un'area a sensibile acclività, gli edifici e le strade dovranno essere adattati il più possibile alla conformazione topografica del suolo onde limitare al minimo indispensabile gli sbancamenti che possano turbare l'attuale assetto di equilibrio dei versanti, fermo restando l'obbligo di eseguire in sede di progettazione esecutiva degli edifici le verifiche di stabilità prescritte dalla Sez. G delle norme tecniche di cui al D.M. 11.03.1988."

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C"

Comprendono le parti del territorio comunale, limitrofe alle zone "B", ma pressoché totalmente inedificate e sono destinate alla realizzazione di nuove abitazioni. In esse sono possibili organizzazioni residenziali .

Essendo l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale indirizzato principalmente, già da vari anni, al recupero delle residenze del Centro Storico, mediante il loro acquisto, ristrutturazione e riutilizzo come Edilizia Economica Popolare, nella zona "C" non sono stati individuate aree di espansione PEEP, onde evitare di vincolare le stesse all'esclusiva destinazione del PdF. In ogni caso l'Amministrazione Comunale, ravvisandone l'esigenza, ha facoltà di provvedere, in ogni momento, alla loro individuazione, mediante una successiva deliberazione consiliare di approvazione dei piani di zona che dovessero rendersi necessari.

L'edificazione nella zona residenziale "C" avverrà esclusivamente mediante piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nel rispetto degli indici e parametri indicati nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Quest'ultima zona residenziale è stata suddivisa in n. 11 sottozone.

I proprietari dei terreni ricadenti nelle sottozone, che presentano una certa edificazione e nelle quali le opere di urbanizzazione primaria sono già esistenti o in fase di realizzazione o di prossima realizzazione o verranno realizzate nel corso della validità del presente strumento urbanistico, potranno presentare, in sostituzione del piano di lottizzazione convenzionata, ma nel rispetto degli Indici e dei Parametri indicati nella Tabella dei Tipi Edilizi, un progetto corredato di tutti gli elementi ed elaborati previsti per i piani di lottizzazione, ad esclusione di quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria, e compendiato da una convenzione più specifica e parziale. Tale progetto, senz'altro meno impegnativo e oneroso, seguirà lo stesso iter approvativo dei piani di lottizzazione, verosimilmente però più snello e veloce.

Inoltre ai singoli privati o associati, proprietari di quei terreni ricadenti nelle sottozone "C", intercluse fra aree edificabili di tipo "B", escluse pertanto quelle ai margini dell'area interessata dal PdF, che rientrano, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, nella casistica menzionata sopra, nel momento in cui dovessero proporre, in applicazione dei piani esecutivi, consistenti aumenti della dotazione delle opere destinate ai servizi pubblici, prevista dagli indici e parametri inderogabili delle zone "C", potrà essere concesso, su insindacabile parere della Amministrazione Comunale, il premio di cubatura indicato alle pagg. 9 e 10 delle presenti Norme, purchè ricorrano tutte le condizioni lì espresse.

ZONE DI USO PUBBLICO

Comprendono tutte le aree destinate agli spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in armonia all'art. n.3 del D.M. 02.04.68.

a) Attrezzature scolastiche

S1 = mq. 6.100
 S2 = mq. 7.150
 S3 = mq. 4.600
 S4 = mq. 9.550

Tot. mq. 27.400

Superficie minima = mq. 4,50 x 6.000 ab. = mq. 27.000

b) Attrezzature di Interesse Comune

I 1 = mq. 3.250
 I 2 = mq. 1.195

I 3 = mq.	4.575
I 4 = mq.	950
I 5 = mq.	200
I 6 = mq.	3.000
I 7 = mq.	2.200
I 8 = mq.	1.200
I 9 = mq.	1.600
I 10 = mq.	<u>915</u>

Tot. mq. 19.085

Superficie minima = mq. 2,00 x 6.000 ab. = mq. 12.000

c) Spazi pubblici attrezzati (Verde pubbl., piazze e piazzole, gioco e sport)

V1 = mq.	15.850
V2 = mq.	2.500
V3 = mq.	13.750
V4 = mq.	14.600
V5 = mq.	5.350
V6 = mq.	15.950
V7 = mq.	<u>7.450</u> (vari reliquati di verde pubbl.)

Tot. mq. 75.450

Superficie minima = mq. 9,00 x 6.000 ab. = mq. 54.000

d) Parcheggi

I nuovi parcheggi, indispensabili per la crescente attività turistica e culturale, sono indicati nella Tavola della Zonizzazione.

Inoltre sono previsti, nelle zone "C", in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

e) Viabilità

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione e la protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo assetto viario e perciò si distinguono in:

- a) strade, nodi stradali e piazze;
- b) rispetti stradali.

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità.

Le aree sub b) impongono solo un vincolo di arretramento, indicato nella Tabella dei Tipi Edilizi, in rapporto alla sezione stradale. Non alterano pertanto le capacità edificatorie dell'area, che restano determinate dalla indicazione di zonizzazione alla quale quella di rispetto stradale si sovrappone: in tali aree il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione temporanea di chioschi per giornali, bibite, punti d'informazione turistica e simili.

L'indicazione grafica delle nuove strade e delle loro sezioni, dei nuovi nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera. Le sedi viarie indicate nella Tavola della Zonizzazione del Centro Urbano rappresentano essenzialmente le grandi maglie della viabilità interna, che dovranno essere completate con la viabilità minore, da prevedere nei piani particolareggiati e nei piani di lottizzazione.

Il Nuovo PdF di Altomonte prevede la realizzazione di nuovi percorsi, finalizzati a collegare in maniera più diretta il centro abitato alle frazioni e alla viabilità afferente allo Svincolo Autostradale, a servire i nuovi quartieri residenziali e a creare assi alternativi all'unico importante percorso di penetrazione, rappresentato dalla strada provinciale, che attraversa tutto il paese.

Cominciando da nord, si evidenziano i seguenti nuovi percorsi:

- 1) Strada di quartiere a nord del Centro Urbano
(Sezione di progetto: ml. 6,50, esclusi eventuali marciapiedi)

Il nuovo percorso, con inizio dalla strada provinciale, nei pressi del Mattatoio Comunale, si snoda in due tratti: il tratto meno consistente sfocia sulla comunale del Fellaro, mentre il tratto più importante comincia a salire a cavallo della nuova zona omogenea "B2", per poi curvare e conformarsi quasi parallelamente alla strada provinciale, giungere al muro di cinta sud-ovest del Cimitero e collegarsi infine alla viabilità esistente; prima di pervenire al suddetto muro di cinta, la realizzazione di un tratto quasi perpendicolare al percorso principale permetterà il collegamento alla zona "B4" del quartiere S. Martino.

Questo percorso, oltre che essere funzionale ai nuovi nuclei residenziali in progetto e collegare il Cimitero alla parte nord del paese, rappresenta una valida alternativa, per gli abitanti del quartiere S. Martino, all'attuale percorso, molto tortuoso e disagiata, che ha origine presso l'edificio delle Poste Italiane.

Si configura inoltre come una vera e propria variante alla sottostante Strada Provinciale, in quanto questo percorso, mediante non consistenti interventi di adeguamento e allargamento di alcuni tratti stradali esistenti, segnalati nella Tavola della Zonizzazione, andrà a sfociare nei pressi dell'edificio ex Ina Casa, dove è previsto l'inserimento di un nuovo importante asse stradale, che andrà a collegarsi sulla strada provinciale, poco più sopra del Campo Sportivo: il suddetto asse è descritto al successivo punto.

2) Strada pedemontana di collegamento ai quartieri della zona Campo Sportivo e della località Vomereeto
(Sezione di progetto: ml. 7,50, esclusi eventuali marciapiedi)

Viene pertanto, ancora una volta, confermato questo importante asse viario, previsto anche dallo strumento urbanistico precedente. Il suo tracciato però viene traslato più a valle, per renderlo realizzabile, senza gli esorbitanti costi di opere d'arte imponenti; viene altresì risolto, in maniera indolore, il nodo a valle con la strada provinciale, mediante non uno, ma due innesti, organizzati in due sensi unici, il primo in entrata (preferibilmente quello nei pressi del Bar "Sanzo", dopo aver eliminato le emergenze architettoniche inutili) e l'altro in uscita.

Lo "scivolamento" a valle del nuovo percorso in esame favorirà inoltre un utilissimo e vantaggioso raccordo con l'esistente tracciato pedonale della strada comunale per la Fontana S. Elia (che potrà in gran parte essere reso carrabile) e con il tracciato carrabile della ex comunale per Roggiano Gravina, consentendo, in futuro, un ragguardevole avvicinamento del paese ai suoi nuclei di case sparse più popolosi, come quelli di Grondo, Corvo, Casello, ecc.

Intorno a questo futuro importante nodo viario, sono previste la realizzazione di un parco quasi suburbano, con al centro la Fontana di S. Elia, completamente riattata e valorizzata e la realizzazione di un ampio parcheggio alberato: l'Anfiteatro all'aperto, e quindi il centro storico, attraverso l'esistente tracciato di collegamento alla Fontana S. Elia, disterà poco più di 400 metri, quasi la stessa distanza che devono percorrere, per l'Anfiteatro, coloro che parcheggiano le loro auto presso l'Ufficio Postale.

Non può essere messa minimamente in discussione la grande importanza dell'asse viario in esame, il quale fornirà una valida alternativa al traffico leggero e pesante che attraversa il centro abitato, sia per raggiungere la parte alta del paese, che per collegarsi di nuovo alla stessa strada provinciale. Inoltre questo asse alternativo avrà la funzione di decongestionare il consistente traffico dei mesi estivi, quando Altomonte è frequentatissimo da turisti o durante le manifestazioni culturali e ricreative che, soprattutto d'estate, animano, regolarmente, l'Anfiteatro all'aperto e gli altri edifici storico-artistici ad esso collegati.

3) Strada di collegamento Campo Sportivo- ex Pizzeria Palla Rossa
(Sezione di progetto: ml. 6,50, esclusi eventuali marciapiedi)

Al momento della stesura delle presenti NTA esiste già un tracciato percorribile, parte in terra battuta, parte in misto stabilizzato, che il relativo progetto esecutivo dovrà uniformare ed adeguare.

Si tratta di un collegamento essenziale per avvicinare il centro abitato alla strada provinciale per lo svincolo autostradale.

Nel redigere il progetto esecutivo dovrà essere data particolare cura allo studio degli incroci con il tessuto stradale esistente e specialmente nel tratto fronteggiante il Campo Sportivo, dove, per mancanza di oculatezza

urbanistica e di programmazione o semplicemente per "vuoti" legislativi e assenza di norme specifiche, è stato permesso o tollerato un notevole e dannoso restringimento della carreggiata stradale, a motivo soprattutto dei muri di recinzione delle abitazioni sulla sinistra; ma anche della costruzione della tribuna coperta del Campo Sportivo, sulla destra.

Si potrà ovviare a detta situazione, nel momento in cui i proprietari interessati non volessero avvalersi di quanto indicato nel successivo sottotitolo "NUOVI ALLINEAMENTI STRADALI" di pag. 24, dichiarando i lavori di pubblica utilità e ricorrendo all'esproprio dell'intera fascia sulla sinistra, fino allo spiccatto delle abitazioni esistenti, demolendo poi i muri di recinzione e/o di confine e provvedendo alla successiva costruzione di un marciapiede alberato della larghezza di ml. 1,30/1,50 a ridosso delle abitazioni, in modo che la restante porzione potrà essere restituita alla nuova strada in progetto.

Sul lato destro, se sarà improponibile o poco pratico demolire la tribuna del Campo Sportivo e se sarà impossibile organizzare in maniera più organica il deflusso, in entrata e in uscita, degli spettatori, concentrandolo più a monte, potrà essere costruito un altro marciapiede, di larghezza non superiore a ml. 1,20, sul ciglio del quale sarà posizionata, mediante idonei montanti in acciaio, un regolamentare grigliato in acciaio zincato tipo Orsogrill, di altezza a norma, per creare una sorta di antistadio, con le entrate e/o uscite di sicurezza alle testate del nuovo percorso, così da evitare pericolose intersezioni ed interferenze tra il traffico veicolare e i fruitori del Campo Sportivo.

4) Vari tratti di nuove strade di quartiere, finalizzate a migliorare la percorrenza interna e i nodi stradali.

- percorso alle spalle del Palazzo Scaramuzza;
- percorsi di servizio di Cozzo S. Nicola;
- percorso parallelo alla strada provinciale in località S. Biagio;
- percorsi interni alla zona omogenea "B17";
- altri tratti minimi, segnalati nella Tavola della Zonizzazione o non, ma di particolare rilevanza per risolvere la viabilità interna, per i quali l'Amm.ne Com.le si impegnerà con successivi provvedimenti, favorendo i piani esecutivi e l'applicazione del premio di cubatura, come la viabilità interna alle zone "B6" e "B15".

ZONE PRODUTTIVE

ZONA "D" DI USO INDUSTRIALE E/O ARTIGIANALE

Comprende le parti del territorio comunale destinate alle attività artigianali ed industriali. In esse sono consentite le realizzazioni di edifici per gli impianti produttivi e per i servizi strettamente connessi (uffici, mense, dopolavoro, ecc.) e

la costruzione di edifici residenziali per l'eventuale personale di custodia o di soggiorno temporaneo, finalizzato esclusivamente alle oggettive esigenze della linea di produzione : quest'ultimi comunque potranno avere una volumetria non superiore a 1/10 della cubatura degli edifici adibiti ad impianti produttivi e, in ogni caso, rapportata alle effettive e motivate esigenze della tipologia dell'impianto produttivo, delle quali si dovrà fornire esauriente descrizione nella relazione tecnica di progetto: pertanto sono vietate tutte le realizzazioni a scopo residenziale che non siano destinate alle funzioni sopra descritte.

La Tabella dei Tipi Edilizi indica le sottozone per le quali è necessario la presentazione di un piano di lottizzazione e quelle per le quali è ammesso il rilascio della concessione diretta, a condizione comunque che il progetto preveda la sistemazione complessiva dell'area, che sarà vincolante per gli eventuali futuri interventi, e quindi, fra gli elaborati di progetto, vengano presentate una planimetria generale e una planivolumetria globale, entrambe in scala adeguata.

Valgono tutte le disposizioni di cui all'art. n.5 del D.M. 2.04.1968, inerenti " I rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi ".

Indice di fabbricabilità territoriale: 0.70 mc/mq.; altezza max consentita per i corpi di fabbrica adibiti ad uffici, mense, dopolavoro, officine, laboratori, deposito automezzi, spogliatoi e sale esposizioni m. 6.50 (con esclusione degli eventuali volumi tecnici), mentre silos, serbatoi, edifici per speciali apparecchiature tecniche di produzione, trasformazione ed accumulo, ciminiera e simili non sono soggetti a limiti d'altezza.

Per le distanze dai cigli stradali valgono le norme definite dal Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30.04.1992, n.285 integrato e corretto dal D. Lgs. 10.09.1993, n.360 e dal Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada approvato con D.P.R. 16.12.1992, n.495 integrato e corretto con D.P.R. 26.04.1993, n.147 ed eventuali successive modiche ed integrazioni.

Per le distanze dei fabbricati dai confini è prevista la distanza minima assoluta di ml. 10.00. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti la distanza dovrà essere minimo ml.20.00. Sono escluse tutte le attività industriali ed artigianali nocive ed inquinanti.

ZONA "E" DI USO AGRICOLO

Rientrano nella zona agricola le parti del territorio comunale:

- destinate all'esercizio delle attività agricole;
- recuperabili all'esercizio delle attività agricole e alla produzione agricola;
- destinate ad attività direttamente connesse alla produzione agricola e all'agriturismo;
- destinate alla residenza a diretto servizio del fondo e, eccezionalmente, per residenze unifamiliari di soggetti che non conducono attività agricola, come viene normato in seguito.

In tutte le zone agricole il PdF disciplina gli interventi ai fini dello sviluppo agricolo e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative ed associative.

Dalle zone agricole sono generalmente esclusi tutti gli interventi estranei alla produzione agricola od estranei alle esigenze del lavoratore della terra, a meno di quanto previsto nel successivo punto h) e di quanto normato nel sottotitolo INDICI e PARAMETRI, dal momento che Altomonte non rientra fra i Comuni soggetti alle leggi regionali di salvaguardia delle zone agricole.

Gli interventi previsti e regolamentati dal PdF sono i seguenti:

- a) Costruzioni di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola e che siano destinate ad ospitare: i coltivatori diretti, gli affittuari, i mezzadri, i salariati agricoli, quando siano addetti alla conduzione del fondo sul quale si intende realizzare l'abitazione.
- b) Costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività produttive quali: depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari; rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento aziendale; serre fisse e mobili per colture aziendali; ogni altra analoga costruzione di servizio, che risulti direttamente funzionale alle esigenze della azienda agricola.
- c) Costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo, con annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.
- d) Costruzione di fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
- e) Costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, ma non legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, celle frigorifere, ecc..
- f) Costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza degli impianti produttivi.
- g) Costruzione di serre fisse o mobili per attività colturali di tipo intensivo o industriale.
- h) Costruzione di abitazioni con carattere e tipologia rurale, per i soggetti proprietari che non coltivino il fondo, nel rispetto degli indici, parametri e limitazioni indicate di seguito.

La concessione edilizia per gli interventi descritti dai precedenti punti a) fino al g) viene rilasciata dal Sindaco nelle forme di legge e può essere ottenuta quando gli interventi richiesti sono volti al servizio dei seguenti operatori, singoli o associati:

- coltivatori diretti (proprietari o affittuari);
- proprietari concedenti in presenza di regolari contratti agrari limitatamente agli interventi funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- proprietari conduttori in economia;

- affittuari conduttori e mezzadri;
- cooperative di conduzione;
- Enti Pubblici, Comuni e simili.

I soggetti summenzionati, in armonia alle vigenti disposizioni in materia, devono sempre e comunque dimostrare di essere imprenditori agricoli a titolo principale e di trarre almeno i 2/3 del reddito complessivo della famiglia dalla attività per la quale si richiede la concessione.

INDICI E PARAMETRI

Nella zona agricola il PdF, per quanto riguarda l'utilizzazione esclusivamente residenziale, si attua mediante intervento edilizio diretto (singola concessione), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If1 (fabbricabilità fondiaria) (per le residenze)	= 0,03 mc/mq
If2 (" ") (per i fabbr. di servizio)	= 0,08 mc/mq
H (altezza max) (data dall'h media delle fronti)	= mt. 6,50 (1)
Np (numero dei piani)	= semint.+p.riaz. o p.t.+mans.
Df (distanza fra le fronti)	= ml. 15,00 (2)
Dc (distanza dai confini)	= ml. 7,50 (2)
Ds (distanza dal filo stradale)	= vedi punto (3)

(1) L'altezza max consentita per gli impianti tecnologici connessi all'attività agricola, quali silos, impianti di sollevamento, torri di refrigerazione e simili, sarà quella definitiva, motivata e giustificata dal progetto esecutivo per il quale si richiede la Concessione. Lo stesso dicasi per gli altri fabbricati di servizio, la cui altezza massima sarà quella direttamente funzionale e necessaria alle attività agricole che dovrà ospitare, anche nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti, che regolano le stesse attività di produzione e/o conservazione.

(2) Per le residenze è consentita la costruzione in aderenza ai confini esclusivamente per i conduttori del fondo che abbiano una relazione di parentela entro il 1° grado. Anche in questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza dovrà essere trascritto alla Conservatoria Immobiliare.

Le distanze fra le fronti e dai confini dei fabbricati di servizio saranno anch'esse definite nel progetto esecutivo, in relazione alle varie attività di produzione e conservazione e in armonia alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti.

In ogni caso dovranno almeno essere pari e non inferiori a ml. 30 per quanto riguarda la distanza fra le fronti e ml. 15 per quanto riguarda la distanza dai confini.

Per i fabbricati di servizio non sarà consentita alcuna costruzione in aderenza ai confini di proprietà.

(3) Per le distanze dai cigli stradali valgono le norme definite dal Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30.04.1992, n.285, integrato e corretto dal D. Lgs. 10.09.1993, n.360 e dal Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada approvato con D.P.R. 16.12.1992, n.495, integrato e corretto con D.P.R. 26.04.1993, n.147 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Il volume massimo assentibile per la realizzazione di impianti comunque connessi all'attività agricola (capannoni, stabilimenti per la trasformazione dei prodotti, ricoveri per i mezzi, impianti zootecnici, ecc.) sarà quello strettamente necessario allo svolgersi dell'attività stessa, così come dimostrato e documentato dal progetto esecutivo per il quale si richiede la concessione. Di detto volume una quota pari al 10% potrà essere destinato alla residenza stabile della famiglia coltivatrice e conduttrice della azienda, con un massimo che, comunque e in ogni caso, non potrà superare una superficie lorda pari a mq. 200. La superficie coperta non potrà superare il 25% del lotto asservito alla realizzazione dell'impianto produttivo. Tale limitazione non si applica alla realizzazione di serre fisse o mobili.

Per gli impianti destinati all'allevamento del bestiame, in particolare stalle, porcilaie e simili, il progetto dovrà essere corredato da una dettagliata relazione, nonché della progettazione dei sistemi di scarico, smaltimento e trattamento dei rifiuti, il tutto in armonia a quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Gli allevamenti di bestiame in genere tenuti a pascolo devono essere sistemati a distanza non inferiore a 150 metri da fabbricati utilizzati per civile abitazione.

Per i soli conduttori del fondo, ai fini della edificazione della residenza, pur nel rispetto degli indici e dei parametri sopra indicati, è ammesso accostare più lotti di suolo separati e anche non contigui, purché omogenei e situati nell'ambito comunale, ed applicare l'indice moltiplicando per la superficie che ne risulta: naturalmente le aree così utilizzate restano vincolate al primo sfruttamento edilizio e non potranno essere più utilizzate per tali scopi: il vincolo dovrà essere registrato nelle forme di legge.

Nel caso invece di proprietà fondiaria molto frazionata che non permetterebbe, utilizzando l'indice di 0.03 mc/mq, la costruzione di una casa rurale, si consente l'edificabilità di una casa fino ad un massimo di 100 mc. per ogni componente il nucleo familiare, più gli affini fino al 1° grado di parentela, che conducono comunque attività agricola.

Per i soggetti proprietari che non conducono il fondo (fermo restando il coacervo di aree con le modalità descritte nel precedente paragrafo), sarà concessa, nel rispetto degli indici e parametri summenzionati, l'edificazione fino ad un massimo di 100mc. per ogni componente la famiglia anagrafica risultante dallo stato di famiglia, compresi i conviventi, purché tale situazione sussista da almeno un anno dalla domanda di concessione. In questo caso la concessione non sarà naturalmente gratuita e non sarà possibile costruire fabbricati o porzioni di fabbricati avvalendosi dell'indice di fabbricabilità 0.80 mc/mq: sarà invece consentita, sempre nel rispetto della volumetria massima assentibile e dei summenzionati parametri, la costruzione suppletiva (separata o contigua oppure unica) di un vano di servizio della superficie utile max di mq. 25 e di altezza max di mt. 3.50.

ZONE "T" DI USO TURISTICO-ALBERGHIERO

Sono zone di peculiare interesse paesaggistico, dove è previsto in maniera particolare l'insediamento di servizi privati per il turismo (alberghi, ristoranti, spazi verdi attrezzati per il tempo libero e lo sport, sia dilettantistico che professionale).

Possono essere anche consentiti, in misura limitata e comunque giustificata da un piano d'intervento organico, insediamenti minimi di tipo residenziale unifamiliari, diversi dagli alberghi, se gli stessi sono destinati ad accogliere persone che, per vacanza, hanno deciso di trascorrere alcuni mesi dell'anno ad Altomonte o che siano di supporto alle attività sportive o ricreative della zona: in questo caso i singoli manufatti edilizi dovranno avere una superficie utile non superiore a mq.60,00 e un'altezza max di mt.4,50 (data dalla h media delle fronti ed essere realizzati con una tipologia molto curata, ma di tipo rurale, con la copertura a falde inclinate o a padiglione e l'utilizzo di coppi in laterizio o similari. Inoltre i singoli manufatti edilizi unifamiliari potranno essere costruiti anche a schiera, ma nel numero massimo di n.3 per fila e avere ingresso indipendente diretto o tramite ballatoio. Dovranno inoltre adattarsi il più possibile alla conformazione orografica del suolo, onde limitare al minimo indispensabile gli sbancamenti che possono turbare l'esistente assetto territoriale ed ambientale.

La Tabella dei Tipi Edilizi indica le sottozone per le quali è necessaria la presentazione di un piano di lottizzazione e quelle per le quali è ammesso il rilascio della concessione diretta, a condizione comunque che il progetto preveda la sistemazione complessiva dell'area, che sarà vincolante per gli eventuali futuri interventi e quindi, fra gli elaborati di progetto, vengano presentate una planimetria generale esecutiva della sistemazione e una planivolumetria globale, entrambe in scala adeguata.

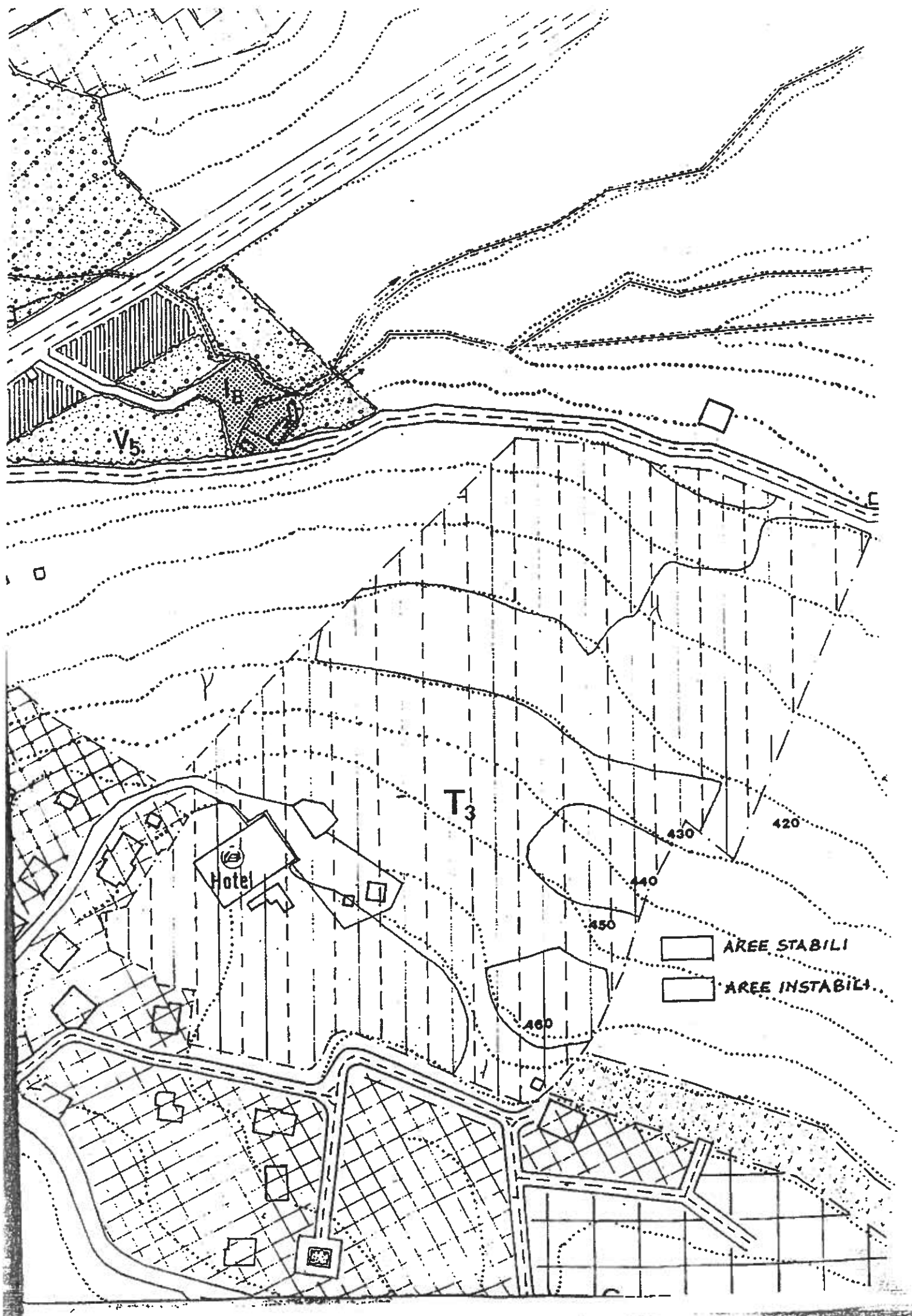
Per gli eventuali progetti di alberghi di particolare interesse architettonico può essere consentita dal Consiglio Comunale, in deroga alle presenti norme un'altezza diversa dell'edificio: nel caso di ampliamento, in aderenza, di alberghi esistenti, è consentita, per il nuovo corpo di fabbrica, la stessa altezza dell'edificio esistente. E' consentita altresì la variazione di destinazione d'uso di fabbriche esistenti, nonché la ristrutturazione e il riattamento ai fini turistico-alberghieri.

In merito alla sottozona T3, la nuova attività edilizia dovrà riguardare esclusivamente le aree indicate come stabili dalla Tav. n.11 dell'Indagine Geologica (V. planimetria pag. seguente), mentre le aree instabili potranno essere utilizzate soltanto con le opere specificate, di seguito, per il Verde Privato.

ZONE DI USO PRIVATO

VERDE PRIVATO

Sono zone del territorio, dal notevole valore paesaggistico e/o posizionate in punti strategici, che hanno per lo più la funzione di creare una cintura ("ring") verde "controllato" intorno al nucleo storico: si tratta, in linea generale, di aree classificate instabili dall'indagine geologica e quindi non edificabili, ma nelle quali l'Amministrazione Comunale favorirà i progetti di riqualificazione del verde esistente, così che possano essere scongiurati, non solo le nocive conseguenze di un uso improprio del territorio, ma anche i fenomeni erosivi e di dissesto idrogeologico, nel rispetto delle essenze arboree indicate in appendice. Il progetto d'intervento, finalizzato a modificare (diradamento di alberi o l'inevitabile abbattimento terapeutico) e/o migliorare, anche parzialmente l'assetto



questa in una congrua area circostante. Tale relazione deve accompagnare anche gli strumenti urbanistici esecutivi (P.P. o lottizzazioni), ove richiesti.

Costruzioni nelle zone agricole

In tutte le aree agricole è consentita la costruzione di opere relative alla fornitura di servizi pubblici e alle relative attrezzature tecnologiche (acquedotto, gas, rete fognante, rete Enel, telefoni, attrezzature per le trasmissioni Rai/TV e simili).

Demolizione di edifici

Nel caso di demolizione di edifici o gruppi di edifici, anche se aventi destinazione diversa da quella prescritta dal PdF, le ricostruzioni dovranno realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni, nonché delle prescrizioni delle presenti norme, salvo l'osservanza di disposizioni concernenti aree sottoposte a vincoli speciali.

Nel caso di demolizione di edifici pubblici e per il culto la ricostruzione può avvenire nei limiti del volume preesistente, previo ricorso alle procedure di deroga, nelle forme di legge.

Edifici di interesse storico-artistico ubicati al di fuori della Zona Storica A1

In linea di massima si applicano le norme e disposizioni previste per gli edifici ricadenti nella Zona Storica A1, finalizzate a salvaguardare e rispettare detti fabbricati, affinché possa essere mantenuta e conservata la "memoria" storica, non solo degli edifici di evidente pregio architettonico, ma anche dei vecchi casolari rurali, denominati "casino", "torre", nonché delle vecchie masserie e casali disseminati nel vasto territorio comunale.

L'U.T.C., di concerto con la Commissione Edilizia, sia nella fase istruttoria delle richieste di concessione per effettuare interventi di ristrutturazione su detti edifici, che nella fase concessoria, metterà in atto tutti gli strumenti per salvaguardare questo patrimonio edilizio di grande valore storico e socio-culturale.

Piano del Colore

Tutti i nuovi edifici che saranno costruiti sul territorio comunale, compresi i fabbricati di servizio, gli opifici, laboratori, industrie, ecc., nonché quelli per i quali viene presentata domanda di ristrutturazione, dovranno essere tinteggiati con le colorazioni indicate nella "mazzetta" allegata alle presenti Norme, in aggiunta a quelle colorazioni indicate per gli edifici del Centro Storico.

L'inosservanza comporterà il non rilascio della licenza di abitabilità o d'uso.

Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre in futuro piani organici del colore dei vari quartieri, alle cui indicazioni e prescrizioni tutti i proprietari di immobili dovranno uniformarsi.

**Rispetto delle alberature ad alto fusto
e di pregio ornamentale**

In sede di esecuzione degli interventi di qualsiasi natura e di studio dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni, dovrà essere eseguito un dettagliato rilievo delle alberature ad alto fusto e di quelle di pregio ornamentale esistenti, che dovranno essere, in linea di massima, conservate e protette.

Utilizzazione degli Indici di Fabbricabilità

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale di una determinata superficie impedisce ogni richiesta successiva di concessioni ad edificare altre costruzioni sulla stessa superficie, anche se successivamente frazionata e, comunque, trasferita.

Cosenza, li

Il Progettista
Dott. Arch. Francesco Balsano