

Comune di
MONTESANO
SULLA MARCELLANA
Provincia di Salerno



VARIANTE
AL
PIANO REGOLATORE GENERALE

Progetto: prof. arch. ANTONIO MARINIELLO
prof. arch. GUIDO RIANO

NORME DI ATTUAZIONE

CON LE MODIFICHE APPORTATE IN SEGUITO AL VOTO DEL CTR N. 1947 DEL 22/12/2005

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

MONTESANO 1999-2006

Comune di
MONTESANO
SULLA MARCELLANA
Provincia di Salerno

VARIANTE
AL
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORMATIVA

CON LE PRESCRIZIONI DEL CTR
VOTO N. 1947 DEL 22.12.2005

(Le modifiche sono riportate con carattere sottolineato)

MONTESANO 1999-2006

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI

1. La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Montesano (Salerno) - poi indicato con 'Prg' - è stata redatta ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge regionale 20 marzo 1982 n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il Comune di Montesano è incluso negli elenchi dei comuni gravemente danneggiati dai terremoti del novembre 1980 e febbraio 1981 e dal terremoto del 1998, con grado di sicurezza sismica $s=9$, con decreto del Ministro dei LL.PP. del 7 marzo 1981.

ART. 2

STRUMENTAZIONE URBANISTICA ESISTENTE

1. Il Comune di Montesano è dotato dei seguenti strumenti urbanistici generali o esecutivi:
 - a) Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R.C. n. 563 del 13.01.1983;
 - b) Piano di zona ex lege 167/62, approvato con delibera di C.C. n. 97 del 21.11.1979 e con decreto Sindacale del 25.07.1981;
 - c) Piano di lottizzazione, approvato con delibera di C.C. n. 125 del 30.10.1984;
 - d) Piano di recupero del centro storico, approvato con delibera di CC. n. 323 del 06.10.1987.

2. Con l'approvazione definitiva del presente Prg gli strumenti di cui al comma 1, tranne quelli di cui alle lettere b) e c) esplicitamente richiamati negli articoli che seguono, sono abrogati.
Sono fatte salve le richieste di contributo ex lege 219/81 e s.m.i. per gli edifici ricompresi nel P.d.R. del centro storico ai soli fini della priorità e dell'incremento del contributo previsto dalla medesima legge.

ART. 3

CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PRG

1. Il Prg regola l'organizzazione, lo sviluppo ed il disegno del territorio comunale in relazione all'obiettivo della promozione dei valori storico-culturali e ambientali delle diverse aree, dell'elevazione della qualità della vita, dello sviluppo economico e dell'occupazione.

2. In particolare il Prg definisce, mediante previsioni e prescrizioni grafiche e normative:

- la difesa ed la manutenzione della struttura geologica, idrogeologica e geopedologica del territorio;
- la promozione ambientale e la valorizzazione storico-culturale del territorio;
- lo sviluppo delle attività produttive;
- la mobilità sul territorio;
- l'integrazione e la piena efficienza delle reti infrastrutturali;
- la qualità, rappresentatività e fruibilità degli spazi e degli edifici pubblici;
- la riqualificazione dell'ambiente urbano;
- la definizione dei nuovi insediamenti urbani;
- le destinazioni d'uso specifiche.

ART. 4

ELABORATI

1. Il Prg è costituito dai seguenti elaborati:

* Relazione

* Norme di attuazione

* Tav. A1	Inquadramento territoriale	1:50.000
* Tav. A2	Valori e degrado ambientali	1:25.000
* Tav. A3	Vincoli e fasce di rispetto	1:25.000
* Tav. A4	Parchi nazionali e regionali	1:25.000
* Tav. A5	Orografia e fasce altimetriche	1:25.000
* Tav. A6	Uso agricolo prevalente del suolo	1:25.000
* Tav. P7	Sintesi di Piano	1:25.000
* Tav. P8/1-14	Disciplina d'uso: territorio comunale	1: 5.000
* Tav. P9-1	Disciplina d'uso: Centro urbano	1: 2.000
* Tav. P9-2	Disciplina d'uso: Prato Comune	1: 2.000
* Tav. P9-3	Disciplina d'uso: Montesano scalo	1: 2.000
* Tav. P9-4	Disciplina d'uso: Arenabianca	1: 2.000
* Tav. P9-5	Disciplina d'uso: Tardiano	1: 2.000
* Tav. P9-6	Disciplina d'uso: Magorno-Filaro	1: 2.000
* Tav. P10	Disciplina d'uso: Centro storico	1: 1.000
* Tav. P11	Progetti-obiettivo	1: 500

2. Le delimitazioni delle zone e le prescrizioni degli interventi previste dal Prg individuate in grafici in scala 1:2.000 prevalgono su eventuali incongruità presenti, per le medesime delimitazioni o prescrizioni, in grafici in scala minore (1:5.000). La Tavola P7 in scala 1:25.000 costituisce solo una sintesi del Piano e non ha valore normativo. La cartografia di base è stata fornita dal Comune con aggiornamenti riportati dall'UTC.

ART. 5

INDAGINI PRELIMINARI

1. Il Prg è stato elaborato sulla base delle indagini preliminari che seguono, in ottemperanza alle rispettive leggi di riferimento.
2. La “Carta dell’uso agricolo del suolo”, redatta dall’agronomo dott. Beniamino Curcio ai sensi del titolo II della legge regionale 14 marzo 1982, n. 14, è costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica
 - Inquadramento territoriale 1: 25.000
 - Orografia e fasce altimetriche 1: 25.000
 - Carta delle destinazioni culturali (in due fogli A e B) 1: 10.000
 - Relazione di Aggiornamento (al marzo 1999)
3. Le “Indagini per la prevenzione del territorio in prospettiva sismica”, redatte dal geologo dott. Vincenzo Vecchio, ai sensi della legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9, ed approvate dal C.T.R. Sez. Prov. Salerno con verbale n. 65 dell’8 giugno 1988, ulteriormente aggiornate ed integrate nel 1999, sono costituite dai seguenti elaborati:
 - Relazione geologica illustrativa
 - Indagini geognostiche e geofisiche
 - Analisi e prove geotecniche
 - Carta geolitologica (in 14 fogli) 1: 5.000
 - Carta idrogeologica (in 14 fogli) 1: 5.000
 - Carta della stabilità (in 14 fogli) 1: 5.000
 - Carta della zonazione del territorio in prospettiva sismica (in 14 fogli) 1: 5.000
 - Sezioni geostratigrafiche (fogli 11-12-2/3-5/6-7)
4. Il “Piano di zonizzazione acustica” redatto dal tecnico abilitato prof. ing. Maurizio Malfi ai sensi della legge 26 ottobre 1995 n. 447 e delle successive delibere e linee guida regionali, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Proposta di Piano di Zonizzazione acustica (in 4 tavole) 1: 10.000

ART. 6

ATTUAZIONE DEL PRG

1. Le prescrizioni del Prg si attuano - tranne per i casi di cui ai commi seguenti - mediante intervento diretto (rilascio della singola concessione edilizia o autorizzazione edilizia, denuncia di inizio dell'attività) secondo le indicazioni specifiche delle zone di cui agli artt. da 10 a 20.
2. Nelle aree previste dall'art. 1 della legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3 sui "Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale" in attuazione della legge 17 febbraio 1992, n. 179, sono altresì consentiti gli interventi di cui alla medesima legge da parte del Comune e degli altri soggetti attuatori previsti.
3. Per gli interventi tra Enti pubblici o per i programmi e le opere di interesse pubblico l'attuazione può avvenire anche attraverso "Accordi di Programma" di cui all'art. 27 della legge 08 giugno 1990, n. 142 e s. m. i..

ART. 7

PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'art. 6 della legge regionale 16 ottobre 1978, n. 39 e successive modificazioni il Comune di Montesano sulla Marecellana non è tenuto alla formazione del Programma pluriennale di attuazione.

ART. 8

SPAZI ED EDIFICI PUBBLICI

1. Il proporzionamento degli spazi pubblici e di quelli riservati ad attrezzature e servizi, alle attività collettive, a parco, per lo sport ed a parcheggi, di cui all'art. 3 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, è stabilito in 20,00 mq ad abitante.

2. Nelle tavole di progetto del Prg sono indicati gli spazi pubblici per attrezzature di livello comunale e la relativa utilizzazione, in riferimento alla ripartizione di cui al punto 1.4, titolo II, degli 'Indirizzi Programmatici' di cui all'art. 1 della legge regionale 20 marzo 1982, n. 14 e successive modificazioni, alla idoneità e capacità delle aree, ai raggi di influenza ammissibili, alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria.

3. Nelle norme specifiche delle zone vengono indicati gli ulteriori fabbisogni da soddisfare nell'ambito delle zone medesime, dei progetti-obiettivo di cui all'art. 20 o in fase di pianificazione esecutiva, laddove prevista.

4. In riferimento all'art. 1 della legge 3 gennaio 1978 n. 1, le varianti alle destinazioni d'uso delle zone comunque destinate ad attrezzature ed impianti pubblici nel Prg, non comportano variante al Prg medesimo.

5. Ad esclusione delle aree destinate ad attrezzature scolastiche, i proprietari o gli aventi titolo delle aree destinate nel Prg ad attrezzature di interesse comune, a parcheggio ed a verde, di cui al successivo articolo 14, possono chiedere al Comune di realizzare a propria cura e spese analoghe attrezzature pubbliche con l'obbligo della stipula, allegata alla concessione edilizia, di una convenzione con le seguenti prescrizioni:

- a. le modalità di utilizzo pubblico delle attrezzature;
- b. le modalità di prelazione da parte del Comune di acquisizione delle aree e delle attrezzature realizzate, da esercitarsi non prima di dieci anni dalla ultimazione dei lavori, o la possibilità di cessione al Comune da parte della proprietà;
- c. le modalità di locazione diretta da parte del Comune, per un periodo non superiore a dieci anni;
- d. le quote da cedere al Comune degli eventuali proventi derivanti dalla gestione delle attrezzature, esclusivamente nel caso che dette attrezzature siano state realizzate con il contributo finanziario della UE, dello Stato, della Regione o da altri Enti abilitati, sui quali sono esercitati il controllo o la vigilanza dello Stato o della Regione.

6. Il Comune, con motivata delibera consiliare, valuterà le richieste avanzate ai sensi dei comma precedenti, sulla base di un confronto pubblico concorrenziale con il quale vengono verificate le eventuali proposte alternative e la migliore convenienza per l'interesse pubblico.

7. Nei casi previsti dai due comma precedenti, i progetti e l'esecuzione delle attrezzature da parte dei privati, devono essere conformi alle vigenti norme per il dimensionamento, le caratteristiche, la progettazione e l'esecuzione delle opere pubbliche e le relative concessioni edilizie dovranno

prevedere l'inizio dei lavori entro sei mesi dal rilascio e l'ultimazione degli stessi entro congrui ma rapidi termini, comunque non superiori a tre anni.

8. Per la realizzazione delle attrezzature e degli impianti pubblici si applicano, inoltre, le norme di cui agli artt. 37-bis e seguenti della legge 11 febbraio 1994 n. 109 e s.m.i. relativi alle proposte di "progetto di finanza".

TITOLO II: OBIETTIVI, PARAMETRI E MODALITA' D'INTERVENTO

ART. 9

ZONE TERRITORIALI

1. Le prescrizioni e le norme del Prg, sono riferite ad aree polifunzionali integrate e ad aree specializzate, delimitate e contrassegnate da idonea simbologia nelle tavole P8 di piano, in scala 1:5.000, e nelle tavole P9 di piano, in scala 1:2.000.

2. Nel presente titolo, per ognuna delle aree specializzate, dall'art. 10 all'art. 16 del capitolo I, e per ognuna delle aree polifunzionali integrate, dall'art. 17 all'art. 19 del capitolo II, vengono indicati:

- a) la descrizione delle aree assoggettate;
- b) gli obiettivi che si intendono perseguire con gli interventi previsti;
- c) le destinazioni d'uso prevalenti e quelle escluse;
- d) i parametri edilizi ed urbanistici così come definiti nel Regolamento Edilizio ;
- e) le modalità d'attuazione degli interventi (concessione o autorizzazione edilizia, denuncia di inizio dell'attività, obbligo o possibilità di ricorso a piani esecutivi);
- f) le modalità per il soddisfacimento delle opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature pubbliche), ai sensi del precedente art. 8;
- g) particolari prescrizioni e modalità attuative.
- h) eventuali vincoli o limitazioni, che in tutto o in parte riguardano le aree interessate.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 06 agosto 1967, n. 765, per ognuna delle aree è riportata la rispettiva rispondenza alle zone territoriali omogenee di cui al D.I. 02 aprile 1968 n. 1444.

CAPITOLO I: AREE SPECIALIZZATE

ART. 10

ZONA EI – AGRICOLO AMBIENTALE

1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree boschive e pascolive di particolare pregio ambientale, le aree di difesa idrogeologica e delle sorgenti, le aree a parco ed in particolare:

- a) Le aree al di sopra dei 1200 metri di quota;
- b) Le aree boschive;
- c) Le aree di particolare tutela per il sistema idro-geologico;
- d) Le aree comprese nel Parco del Cilento - Vallo di Diano;
- e) Le aree comprese nella riserva naturale del Calore;
- f) Le aree interessate dagli incendi.
- g) Le aree di elevato rischio geologico;
- h) Parte delle aree soggette ai vincoli ex lege 431/85, connesse a quelle dei punti precedenti.

2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla promozione dell'ambiente, alla difesa del suolo dal rischio idrogeologico, alla regimentazione e tutela delle acque, alla salvaguardia dei boschi, dei pascoli e dell'agricoltura tipica, al miglioramento delle infrastrutture pedonali e di servizio di accesso, alla fruizione delle aree, e, laddove possibile, alla incentivazione dell'agriturismo o di impianti di fruizione pubblica.

3. Destinazioni d'uso:

Sono consentite esclusivamente le attività di forestazione e manutenzione dei boschi, di coltivazione agricola, di conduzione a pascolo, l'agriturismo e quelle residenziali strettamente connesse, nonché impianti di fruizione pubblica.

4. Parametri di intervento:

- a) per le residenze rurali:
 - * Lotto minimo (mq): 10.000#
 - * Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): 0,003 mc/mq;
 - * Altezza massima (m): 8#

* Distanza dai confini (m): 20#

* Distanza dalle strade pubbliche (m): 20#

b) per pertinenze agricole relative alla conduzione del fondo ed alle caratteristiche culturali (stalle, silos, magazzini e locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli ad esclusione degli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari):

* Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): 0,05#

fermo restando gli altri parametri di cui alle lettere a);

c) è consentito l'aumento fino ad un massimo del 10% della cubatura dei fabbricati rurali esistenti, non vincolati ad interventi di restauro, relativamente alla sola parte abitativa, per adeguamento igienico-sanitario nonché per la realizzazione di ampliamenti per strutture ricettive per agriturismo, compreso locali per il ristoro e sale comuni, purché gestiti direttamente dal titolare dell'azienda agricola, nell'ambito delle destinazioni e dei parametri quantitativi di cui all'art. 3 della legge regionale 28 agosto 1984, n. 41 e s. m. i.;

d) per le case e le masserie rurali vincolate ad interventi di restauro sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 17;

e) per gli impianti di fruizione pubblica, quali aree delimitate per picnic, spazi di sosta e osservazione dei punti panoramici, aree di studio e didattica della geologia, della flora e della fauna, parchi naturali, impianti per sport che non comportino la modificazione del suolo, la creazione di campi specifici o l'uso di veicoli a motore (ad esempio: tiro con l'arco, campi da golf di addestramento, corsa campestre, ginnastica, ...), è consentita la realizzazione di costruzioni per attrezzature di servizio (spogliatoi, bar, servizi igienici, tettoie, depositi, ...), per una superficie coperta pari all'1% della superficie territoriale impegnata e comunque non superiore a 300 mq e per un'altezza non superiore a m 4,00.

5. Modalità d'attuazione:

a) per gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, e del precedente comma 4, esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 09 maggio 1975, n. 153. La cubatura massima (V) consentita per la residenza non può superare in ogni caso i 500 mc;

b) soppresso

6. Attrezzature pubbliche:

Relativamente alle sole attività agrituristiche, spazi per parcheggi pubblici, in misura non inferiore a 20 mq ogni 2 posti letto, oltre la quota di cui all'art. 41-sexsies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 come

modificata dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122, se dovuta.

7. Prescrizioni attuative:

a) il titolo autorizzativo all'esecuzione dei lavori è subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a trascrivere presso la Conservatoria dei RR.II. il legame di pertinenzialità delle strutture rurali non abitative nonché la destinazione d'uso per almeno venti anni delle nuove strutture per agriturismo ed il rilascio del certificato di abitabilità, ai sensi dell'art. 4 comma 10 della legge 04 dicembre 1993, n. 443, è subordinato alla presentazione dell'avvenuta trascrizione.

b) solo per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria dei RR.II., vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportarsi su mappa catastale allegata alla concessione edilizia;

c) per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un sol Comune, con le prescrizioni di cui al comma precedente, da depositarsi presso gli Uffici tecnici di tutti i Comuni interessati;

d) In tutte le aree ai fini della promozione e sviluppo delle qualità ambientali, gli interventi, anche di modificazione dei terreni ai fini della coltivazione agricolo-boschiva, devono tutelare:

- la presenza della rete irrigua sia superficiale che profonda, le falde freatiche, le sorgenti, i pozzi e le vasche di raccolta;
- i canali di irrigazione e bonifica;
- i valloni, le aree di deflusso naturale delle acque meteoriche, le aree di compensazione del sovraccumulo della piovosità;
- il sistema naturale di consolidamento dei terreni (muri a secco, scarpate, viminate,...);
- i sentieri e i percorsi pedonali, ciclabili ed equestri;
- il paesaggio naturale sia boschivo, che agricolo o a pascolo, con le specie vegetative tipizzate.

E' pertanto vietato:

- la realizzazione di qualsiasi opera nelle aree di scivolamento e di instabilità dei terreni e nelle aree di sistemazione idrogeologica;
- la realizzazione di nuove strade veicolari private non strettamente necessarie all'accesso ai fondi e comunque di larghezza non superiore ai tre metri;
- la realizzazione di giardini ornamentali;
- il taglio o l'espianto delle alberature, se non autorizzate dall'Ispettorato forestale;
- il deposito a cielo aperto di materiali, sostanze, rifiuti urbani e industriali, componenti da rottamazione, tranne quelli derivanti e necessari alla produzione agricola.

- Per le aree al di sotto del centro urbano di Montesano Centro e fino alla strada provinciale 144 ricche di sorgenti, è altresì vietato il pascolo.

e) tutti gli interventi devono acquisire il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata di cui all'art. 20 del Regolamento Edilizio.

8. Vincoli (cfr. Tav. A4):

- a) vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 ed alla legge regionale 4 maggio 1979, n. 27;
- b) vincolo ambientale di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, nelle aree ricadenti nell'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n. 431;
- c) Norme del Parco del Cilento e Vallo di Diano e della riserva naturale del Calore.

9. Conformità all'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444: Zona E

ART. 11

ZONA E2 – AGRICOLO PRODUTTIVA

1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree agricolo-produttive e a pascolo del territorio comunale, nonché quelle coltivabili.

2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti allo sviluppo ed alla incentivazione delle attività produttive primarie anche con attività integrative a sostegno (trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, agriturismo), in connessione con l'obiettivo della tutela dell'equilibrio agricolo/paesaggistico esistente e degli insediamenti rurali di interesse storico-tipologico.

3. Destinazioni d'uso:

Sono consentite esclusivamente le attività di coltivazione agricola, di conduzione a pascolo, l'allevamento zootecnico, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, l'agriturismo e quelle residenziali strettamente connesse.

4. Parametri di intervento:

a) per le residenze rurali:

* Lotto minimo (mq): 10.000#

* Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): gli indici da applicare sono determinati da idonea certificazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia e relativa alla destinazione colturale all'atto della richiesta medesima, nella misura di:

- Aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq;
- Aree seminative ed a frutteto: 0,03 mc/mq;
- Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva: 0,05 mc/mq;

* Altezza massima (m): 8#

* Distanza dai confini (m): 10#

* Distanza dalle strade comunali (m): ai sensi del Codice della Strada; m 10# nei centri edificati;

b) per pertinenze agricole relative alla conduzione del fondo ed alle caratteristiche culturali (stalle, silos, magazzini e locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari):

* Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): 0,10#

fermo restando gli altri parametri di cui alle lettere a);

c) per la realizzazione di ampliamenti per strutture ricettive per agriturismo, compreso locali per il ristoro e sale comuni, purché gestiti direttamente dal titolare dell'azienda agricola, nell'ambito delle destinazioni e dei parametri quantitativi di cui all'art. 3 della legge regionale 28 agosto 1984, n. 41 e s. m. i.,

* Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): 0,20#

fermo restando gli altri parametri di cui alla lettera a);

d) è consentito l'aumento fino ad un massimo del 20% della cubatura dei fabbricati rurali esistenti, non vincolati ad interventi di restauro, relativamente alla sola parte abitativa, per adeguamento igienico-sanitario;

e) soppresso;

f) per le masserie rurali vincolate ad interventi di restauro sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 17.

5. Modalità d'attuazione:

a) per gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, f del precedente comma 4, esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 09 maggio 1975, n. 153.

b) la cubatura massima (V) consentita per la residenza non può comunque superare i 500 mc.

6. Attrezzature pubbliche:

Relativamente alle sole attività agrituristiche, spazi per parcheggi pubblici, in misura non inferiore a 20 mq ogni 2 posti letto, oltre la quota di cui all'art. 41-sexsies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 come modificata dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122, se dovuta.

7. Prescrizioni attuative:

a) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a trascrivere presso la Conservatoria dei RR.II. il legame di pertinenzialità delle strutture rurali non abitative nonché la destinazione d'uso per almeno venti anni delle nuove strutture per agriturismo ed il rilascio del certificato di abitabilità, ai sensi dell'art. 4 comma 10 della legge 04 dicembre 1993, n. 443, è subordinato alla presentazione dell'avvenuta trascrizione.

b) solo per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria dei RR.II., vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportarsi su mappa catastale allegata alla concessione edilizia;

c) per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un sol Comune, con le prescrizioni di cui al comma precedente, da depositarsi presso gli Uffici tecnici di tutti i Comuni interessati;

d) In tutte le aree ai fini della promozione e sviluppo delle qualità ambientali e produttive, gli interventi, anche di modificazione dei terreni ai fini della coltivazione agricola, devono tutelare:

- la presenza della rete irrigua sia superficiale che profonda, le falde freatiche, le sorgenti, i pozzi e le vasche di raccolta;
- i canali di irrigazione e bonifica;
- i valloni, le aree di deflusso naturale delle acque meteoriche, le aree di compensazione del sovraccumulo della piovosità;
- il sistema naturale di consolidamento dei terreni (muri a secco, scarpate, viminate,...);
- i sentieri e i percorsi pedonali, ciclabili ed equestri;

E' pertanto vietato:

- l'edificazione di qualsiasi costruzione nelle aree di scivolamento e di instabilità dei terreni e nelle aree di sistemazione idrogeologica;
- la realizzazione di nuove strade veicolari private non strettamente necessarie all'accesso ai fondi e comunque di larghezza non superiore ai sei metri;
- il deposito a cielo aperto di materiali, sostanze, rifiuti urbani e industriali, componenti da rottamazione, tranne quelli derivanti e necessari alla produzione agricola.

e) è consentita la realizzazione di serre, nei limiti ed alle condizioni di cui alla legge regionale in materia.

f) per i lotti distanti non oltre 300 m dalle zone A, B e C di cui ai successivi art. 17, 18 e 19 o dalla viabilità principale è possibile derogare per il lotto minimo fino a 3.000 mq., per la realizzazione delle sole residenze rurali.

8. Vincoli (cfr. Tav. A4):

- a) vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 ed alla legge regionale 4 maggio 1979, n. 27;
- b) vincolo ambientale di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, nelle aree ricadenti nell'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n. 431;

9. Conformità all'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444: Zona E

ART. 12

ZONA D1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Descrizione delle aree:

Comprende un'area lungo la statale ss. 19 nei pressi dell'Autostrada A3 Napoli-Salerno-Reggio Calabria.

2. Obiettivi degli interventi:

L'area, già servita da infrastrutture primarie, consente l'allocazione di attività produttive secondarie che comportano maggiore interferenze con la residenza e le attività collegate.

Gli interventi sono rivolti all'insediamento di nuove aziende industriali e commerciali di medie dimensioni.

3. Destinazioni d'uso:

- a) sono consentite esclusivamente le attività per la produzione di beni e servizi (industriali, commerciali e terziari) con numero di addetti non superiore a 100;
- b) è consentita la realizzazione, per la superficie fondiaria di ogni lotto minimo, di un solo alloggio, anche in fabbricato autonomo, per il personale addetto alla vigilanza, di superficie utile non superiore a 90,00 mq.

4. Parametri di intervento:

- * Lotto minimo (mq): 5.000#
- * Altezza massima (m): 12#
- * Distanza dai confini (m): 10#
- * Distanza dalle strade pubbliche (m): 10#
- * Rapporto di copertura (mq/mq): 0,40#

5. Modalità d'attuazione:

Rilascio di concessione edilizia, subordinata, con atto d'obbligo, alla realizzazione delle infrastrutture di accesso, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, energetiche, nonché per la cessione dei diritti di servitù di accesso per gli eventuali lotti interclusi.

6. Attrezzature pubbliche:

Oltre alla quota di cui all'art. 41-sexsies della legge 17.08.1942 n. 1150 così come modificato dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n. 122, vanno previsti spazi per parcheggi e per il verde nella misura non inferiore al 10% della superficie totale dell'area, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02.04.1968, n. 1444;

7. Prescrizioni attuative:

- a) le fasce di rispetto dai confini dovranno essere attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto, ai fini della protezione antinquinamento;
- b) i progetti e gli interventi dovranno costituire un miglioramento ambientale e non un suo degrado, attraverso l'attenta articolazione dei corpi di fabbrica, dei materiali e dei colori, delle recinzioni e degli impianti tecnologici, secondo le prescrizioni della Normativa Tecnico-Prestazionale allegata al Regolamento Edilizio.

8. Vincoli (cfr. Tav. A4):

- a) impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, ai sensi delle leggi 16.4.1973 n. 171, 10.5.1976 n. 319 e 24.12.1979 n. 650.
- b) fascia di rispetto dei nastri stradali, ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

9. Conformità all'art. 2 del D.I. 02 aprile 1968: Zona D

ART. 13*Zona D2 – INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI*

1. Descrizione delle aree:

Comprende le attuali aree destinate alla produzione di beni e servizi (artigianali commerciali, terziarie), le aree di insediamenti produttivi in corso di realizzazione e quelle destinate a nuovi interventi già richiesti o da incentivare nei vari poli urbani del territorio.

2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti al miglioramento, adeguamento e sviluppo di attività per la produzione di beni e servizi (industriali, commerciali e terziarie) di piccole e medie dimensioni esistenti o di nuovo insediamento.

3. Destinazioni d'uso:

- a) sono consentite esclusivamente le attività produttive industriali, commerciali e terziarie con numero di addetti non superiore a 50;
- b) è consentita la realizzazione, per i soli lotti di superficie fondiaria superiori a 5.000 mq, di un solo alloggio, anche in fabbricato autonomo, per il personale addetto alla vigilanza, di superficie utile non superiore a 90,00 mq.

4. Parametri di intervento:

a) per i nuovi interventi:

- * Lotto minimo (mq): 2.000#
- * Altezza massima (m): 8#
- * Distanza dai confini (m): 10#
- * Distanza dalle strade pubbliche (m): 10#
- * Rapporto di copertura (mq/mq): 0,50#

b) per i fabbricati esistenti è consentito, nel rispetto dei parametri precedenti relativi al lotto minimo ed al rapporto di copertura, l'aumento fino da un massimo del 50% della superficie coperta, per miglioramento delle attività produttive o per adeguamento a norme di sicurezza o igienico-sanitario;

5. Modalità d'attuazione:

Rilascio di concessione edilizia, subordinato, con atto d'obbligo, alla realizzazione delle infrastrutture di accesso, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, energetiche.

6. Attrezzature pubbliche:

Oltre alla quota di cui all'art. 41-sexsies della legge 17.08.1942 n. 1150 così come modificato dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n. 122, vanno previsti spazi per parcheggi e per il verde nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968, n. 1444;

7. Prescrizioni attuative:

a) per le aziende esistenti sono consentiti gli interventi dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione edilizia a parità di volumi esistenti (artt. 6,7 e 9 del Regolamento Edilizio), l'innovazione tecnologica, l'ammodernamento e l'integrazione degli impianti, con la creazione di spazi per parcheggi e per il verde, nella misura di cui alle presenti norme, nonché l'ampliamento nei termini di cui alla lettera b del precedente comma 4;

b) le fasce di rispetto dai confini dovranno essere attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto, ai fini della protezione antinquinamento;

c) i progetti e gli interventi dovranno costituire un miglioramento ambientale e non un suo degrado, attraverso l'attenta articolazione dei corpi di fabbrica, dei materiali e dei colori, delle recinzioni e degli impianti tecnologici, secondo le prescrizioni della Normativa Tecnico-Prestazionale allegata al Regolamento Edilizio.

8. Vincoli (cfr. Tav. A4):

a) impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, ai sensi delle leggi 16.4.1973 n. 171, 10.5.1976 n. 319 e 24.12.1979 n. 650.

b) fascia di rispetto dei nastri stradali, ai sensi del Nuovo Codice della Strada..

9. Conformità all'art. 2 del D.I. 02 aprile 1968: Zona D**ART. 14***Zona D3 – INSEDIAMENTI TURISTICI***1. Descrizione delle aree:**

Comprende le aree a destinazione o di sviluppo turistico in Montesano Centro e Montesano Scalo.

2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti al miglioramento ed allo sviluppo di iniziative turistico-ricettive, anche in relazione al termalismo già diffuso.

3. Destinazioni d'uso:

Sono consentite esclusivamente le attività turistico-ricettive (alberghi, residenze alberghiere o stagionali, centri turistici pedemontani, servizi di ristorazione e per il tempo libero e servizi connessi).

4. Parametri di intervento:

La zona è suddivisa in due sottozone:

D3A - ATTREZZATURE ALBERGHIERE

D3B - RESIDENZE TURISTICO-RICETTIVE

D3A - ATTREZZATURE ALBERGHIERE:

Comprende le attuali strutture alberghiere a Montesano Centro e Montesano Scalo, nonché aree per nuovi insediamenti o attività connesse (centri turistici pedemontani, servizi di ristorazione e per il tempo libero e servizi connessi)

* sono consentiti per le strutture già esistenti gli interventi fino al risanamento conservativo di cui all'art. 7 del Regolamento Edilizio, estesi anche alle aree libere, ai giardini, ai cortili ed alle recinzioni di pertinenza nonché l'aumento fino al 30% del volume esistente per adeguamenti ricettivi e ampliamento dei servizi connessi;

* per i lotti liberi è consentita la edificazione con i seguenti parametri:

* Lotto minimo (mq): 5.000#

* Altezza massima (m): 20#

* Distanza dai confini (m): 20#

* Distanza dalle strade pubbliche (m): 10#

* Distanza dalle facciate (m): 10#

* Rapporto di copertura (mq/mq): 0,40#

D3B - RESIDENZE TURISTICO-RICETTIVE

Comprende alcune aree panoramiche a Montesano Centro di proprietà comunale per la realizzazione di nuovi insediamenti o attività connesse (residenze stagionali, centri turistici pedemontani, servizi di ristorazione e per il tempo libero e servizi connessi) ed il rilancio dello sviluppo turistico del territorio.

* E' consentita la nuova edificazione esclusivamente per residenze stagionali, attività di ristorazione e tempo libero, con i seguenti parametri:

* Lotto minimo (mq): 500#

* Altezza massima (m): 6#

- * Distanza dai confini (m): 5#
- * Distanza dalle strade pubbliche (m): 5#
- * Distanza dalle facciate (m): 10#
- * Rapporto di copertura (mq/mq): 0,20#

5. Modalità d'attuazione:

a) rilascio di concessione edilizia, subordinata, con atto d'obbligo, alla realizzazione di tutte le infrastrutture e le reti di servizio e della viabilità di accesso, previo Piano Attuativo esteso all'intera area;

6. Attrezzature pubbliche:

Oltre alla quota di cui all'art. 41-sexies della legge 17.08.1942 n. 1150 così come modificato dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n. 122, per la zona "D3A" vanno previsti spazi per parcheggi e per il verde nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

7. Prescrizioni attuative:

a) le fasce di rispetto dai confini dovranno essere attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto, anche ai fini della protezione antinquinamento.

c) per le attività turistico-ricettive si applicano le norme di cui alla legge regionale 15 marzo 1984 n. 15 e s.m.i. .

* l'edificazione dovrà conseguire elevate caratteristiche architettoniche ed ambientali, attraverso l'attenta articolazione dei corpi di fabbrica, dei materiali e dei colori, delle recinzioni e della sistemazione delle aree non edificate, conservando ed incrementando le piantumazioni esistenti, secondo le prescrizioni della Normativa Tecnico-Prestazionale allegata al Regolamento Edilizio;

* è consentito un sol piano abitativo oltre al piano terra per porticati, autorimesse, depositi...

* le coperture dovranno essere a tetto.

8. Vincoli (cfr. Tav. A4):

a) impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, ai sensi delle leggi 16.4.1973 n. 171, 10.5.1976 n. 319 e 24.12.1979 n. 650.

b) fascia di rispetto dei nastri stradali, ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

9. Conformità all'art. 2 del D.I. 02 aprile 1968: Zona D

ART. 15*ATTREZZATURE PUBBLICHE***1. Descrizione delle aree:**

Comprende le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, come definite dalla legge 29.09.1964, n. 847 e successive modificazioni, a scala urbana o territoriale, esistenti e ritenute idonee, in corso di realizzazione o da realizzare.

Nelle tavole P8 e P9 di piano le aree sono individuate e suddivise secondo le principali destinazioni d'uso, ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e nella misura minima di cui all'art. 8.

2. Obiettivi degli interventi:

In generale, in tali zone la realizzazione degli edifici e degli spazi pubblici deve ispirarsi a criteri di massimo sviluppo ambientale, sia attraverso la creazione di ampie zone verdi, con alberature ad alto fusto, sia attraverso un'attenta qualità progettuale degli interventi, considerando gli spazi pubblici come i luoghi di riferimento e di relazione collettivi della forma urbana, come prescritto nella Normativa Tecnico-Prestazionale allegata al Regolamento Edilizio.

3. Destinazioni d'uso:

Nelle tavole P8 e P9 di piano sono indicate le destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e della legge regionale 05.03.1990, n. 9, così suddivise:

S - Attrezzature scolastiche ; I - Attrezzature di interesse comune; V - Attrezzature a parco, per il gioco e lo sport; P - Attrezzature per il parcheggio.

Sono altresì indicate le zone "F - Attrezzature pubbliche di interesse generale" di cui all'art. 4, comma 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

4. Parametri di intervento:

- * Distanza dai confini (m): 10#
- * Distanza dalle strade pubbliche (m): 5#
- * Distanza dai fronti (m): 10#
- * Rapporto di copertura (mq/mq): 0,50#

5. Modalità d'attuazione:

- a) Per le opere attuate da enti pubblici, approvazione del progetto definitivo con atto di Giunta Municipale, quale concessione edilizia.
- b) per le opere attuate da privati in convenzione, rilascio di concessione edilizia.

6. Prescrizioni attuative:

- a) le aree non edificate di pertinenza delle attrezzature devono essere sistemate a verde e, nella misura non inferiore al 15% del totale dell'area, a parcheggio di servizio;
- b) per le aree destinate ad attrezzature sportive le superfici coperte non devono superare il 20% del totale dell'area ed almeno il 20% delle aree libere devono essere utilizzate a parcheggio di servizio;
- c) è consentita l'aderenza ai muri ciechi;
- d) si applicano le prescrizioni della Normativa Tecnico-Prestazionale allegata al Regolamento Edilizio.

7. Vincoli (cfr. tavola A4)**ART. 16***IMPIANTI PUBBLICI***1. Descrizione delle aree:**

Comprendono le aree destinate ad impianti pubblici, già esistenti o da realizzare.

2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi intendono conseguire un elevato livello di dotazione infrastrutturale e di servizio.

In generale, nelle zone I la realizzazione degli impianti e delle attrezzature deve ispirarsi a criteri di massimo sviluppo ambientale, sia attraverso la creazione di ampie zone verdi, con alberature ad alto fusto, sia attraverso un'attenta qualità progettuale degli interventi.

7. Prescrizioni attuative:

Per le singole sottozone si prescrive quanto segue:

a) Attrezzature ferroviarie e per la viabilità:

Comprende le aree dell'attuale armamento ferroviario della linea Salerno-Lagonegro attualmente in dismissione; la viabilità autostradale e quella di competenza statale e provinciale

* Si applicano le rispettive norme in materia.

b) Impianti idrici:

* Comprende le aree vincolate ad impianti e serbatoi idrici dell'Acquedotto, esistenti o da realizzare.

* Si applicano le norme di cui alla legge 16 aprile 1987 n. 183 e del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 per la salvaguardia delle risorse idriche, e s.m.i. .

c) Campi cimiteriali:

* Comprende le aree degli attuali campi cimiteriali.

*Si applicano le norme del R.D. 27 luglio 1934 e s.m.i. e del D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285.

Vincoli (cfr. tavola A4):

a) fasce di rispetto dei nastri stradali, ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

b) Fasce di rispetto delle aree cimiteriali,

CAPITOLO II: AREE POLIFUNZIONALI INTEGRATE

ART. 17

ZONA A – INSEDIAMENTI STORICI

1. Descrizione delle aree:

Comprende i nuclei storici di Montesano e Arenabianca, i complessi edilizi e le ville sub-urbane nonché le case rurali, le masserie ed i mulini di valore storico-architettonico nel territorio comunale, i numerosi borghi rurali diffusi.

2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti al risanamento conservativo complessivo dell'organizzazione urbana, alla tutela e conservazione dei beni culturali ed ambientali, al restauro dei beni di particolare valore storico, architettonico e tipologico, nell'obiettivo di una valorizzazione dei beni e della conservazione dei valori culturali e tradizionali del territorio.

3. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso del 1° comma dell'art. 14 del Regolamento Edilizio, di cui alle lettere a), b), c), d), con numero di addetti non superiore a 5, ed e), compatibili con le tipologie edilizie.

4. Parametri di intervento:

La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

A1 - NUCLEI E COMPLESSI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

A2 - FORMAZIONI URBANE PRE-MODERNE

*A3 - BORGHI RURALI**A1 - NUCLEI E COMPLESSI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO:*

Comprende:

- a) Il nucleo antico di Montesano centro
- b) I complessi edilizi di valore storico-architettonico (Cadossa, Cappuccini, l'Annunziata, Villa Gerbasio ed il "Palazzo" ad Arenabianca, S. Pietro a Prato Comune);
- c) Tutti i mulini, le masserie e le case rurali realizzati prima del 1945, in quanto di interesse storico-architettonico e tipologico-testimoniale.

* sono consentiti solo gli interventi di restauro di cui all'art. 8 del Regolamento Edilizio, estesi anche alle aree libere, ai giardini, ai cortili ed alle recinzioni di pertinenza;

* nella tav. P10 di dettaglio sono specificati gli interventi di restauro urbanistico del nucleo più antico di Montesano centro, teso al recupero dell'ambiente urbano così come si è stratificato nel tempo ed la miglioramento della sua accessibilità e fruizione per arrestarne il degrado;

* soppresso

A2 - FORMAZIONI URBANE PRE-MODERNE

Comprende:

- a) L'espansione storica fino agli inizi del XX secolo di Montesano centro;
- b) L'insediamento omogeneo ottocentesco di Arenabianca

* sono consentiti solo gli interventi di risanamento conservativo di cui all'art. 7 del Regolamento Edilizio, estesi anche alle aree libere, ai giardini, ai cortili ed alle recinzioni di pertinenza;

* è consentito l'aumento fino al 10% del volume esistente per adeguamenti igienico-sanitari.

A3 - BORGHI RURALI

Comprende i numerosi borghi rurali diffusi in quasi tutto il territorio e che rappresentano una peculiare caratteristica di aggregazione urbana delle masserie e delle attività agricole (Magorno, Castracane, Tempa Carrozza, Santa Elisabetta di Tardiano, Tempa Lo Cerro, Toppa La Mandria, Filaro, Tempa Pilone, ...)

- * sono consentiti solo gli interventi di risanamento conservativo di cui all'art. 7 del Regolamento Edilizio, estesi anche alle aree libere, ai giardini, ai cortili ed alle recinzioni di pertinenza;
- * è consentito per le sole residenze l'aumento fino al 20% del volume esistente per comprovate necessità del conduttore agricolo ai sensi della L. R. n. 14/82;
- * per i lotti liberi è consentita la realizzazione di costruzioni destinate alle attività artigianali, commerciali o di trasformazione dei prodotti agricoli, con i seguenti parametri:
 - * Lotto minimo (mq): 600#
 - * Altezza massima (m): 7#
 - * Distanza dai confini (m): 5# o in aderenza a muri ciechi;
 - * Distanza dalle strade pubbliche (m): 5# o in allineamento prresistente;
 - * Rapporto di copertura (mq/mq): 0,20#
- * è consentita la realizzazione per ogni azienda di alloggi a servizio nella misura massima di mq 110;

5. Modalità d'attuazione:

Denuncia d'inizio dell'attività o autorizzazione edilizia.

Concessione edilizia per la realizzazione di nuove costruzioni nelle zone A3.

6. Attrezzature pubbliche:

Sono già soddisfatte nelle aree specificamente delimitate nelle tavole P8 e P9.

7. Si rinvia alle prescrizioni della Normativa Tecnico-Prestazionale allegata al Regolamento Edilizio.

8. Vincoli (cfr. Tav. A4)

9. Conformità all'art. 2 del D.I. 02 aprile 1968: Zona A

ART. 18

ZONA B - EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E DI INTEGRAZIONE

1. Descrizione delle aree:

Comprende aree in gran parte edificate del centro e degli altri poli urbani, già dotate di infrastrutture primarie, prevalentemente per funzioni residenziali.

2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla riqualificazione dell'edilizia esistente, al completamento degli edifici realizzati talvolta solo al rustico, alla sistemazione delle aree di pertinenza e della viabilità ed al completamento di alcuni lotti edificabili.

3. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso del 1° comma dell'art. 14 del Regolamento Edilizio, di cui alle lettere a), b), c), d), con numero di addetti non superiore a 10, compatibili con l'insediamento urbano.

4. Parametri di intervento:

Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 6,7 e 9 del Regolamento Edilizio.

Per i lotti liberi è consentita la nuova edificazione con i seguenti parametri:

* Lotto minimo (mq): 400#

* Altezza massima (m): 11#

* Numero massimo di livelli utili (n.): 3#

* Distanza dai confini (m): 5#

* Distanza dalle strade pubbliche (m): 5#

* Distanza dalle facciate (m): 10#

* Rapporto di copertura (mq/mq): 0,20# per lotti di superficie fino a 2.000 mq e 0,15# per lotti di superficie superiore a 2.000 mq, fino, in ogni caso, ad una superficie massima coperta di 400 mq.

5. Modalità d'attuazione:

a) Rilascio di concessione edilizia, per la nuova edificazione; denuncia d'inizio dell'attività o autorizzazione edilizia per l'edilizia esistente.

b) per il completamento del Piano di zona di cui all'art. 2 ad Arenabianca già approvato ed in corso di attuazione restano valide le precedenti norme fino a tre anni dall'approvazione del presente Prg. Successivamente per le aree non edificate si applicano le norme di cui all'articolo.

6. Attrezzature pubbliche:

Sono già soddisfatte nelle aree specificamente delimitate nella tavola P11.

7. Prescrizioni attuative:

a) è consentito per i fabbricati esistenti che già raggiungono il rapporto di copertura e l'altezza massima consentiti dal Prg il solo ampliamento connesso ad esigenze igienico-sanitarie, da comprovarsi a norma di legge, fino ad un massimo del 10% del volume esistente;

- b) solo dal confine libero la distanza può essere ridotta a 0,00 metri senza apertura di luci, ad eccezione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, previo accordo con il confinante;
- c) è consentita inoltre l'edificazione in aderenza a muri ciechi di edifici preesistenti, nel rispetto delle distanze dai nastri stradali e dagli altri confini; è consentita inoltre la deroga dalla distanza dal nastro stradale solo per conseguire l'allineamento stradale per lotti da edificare tra due edifici preesistenti, ad eccezione degli edifici di cui alla successiva lettera e;
- d) per le sole aree indicate con B* nella frazione di Arenabianca l'edificazione è consentita con i parametri di cui all'art. 4 purché l'altezza dei fabbricati al colmo non superi la quota della strada Corso Tenente V. Cardinale- via S. Maria di Loreto;
- e) nella sola frazione di Tardiano la distanza dai nastri stradali non può essere inferiore a 10 metri, per ragioni ambientali e di sicurezza;
- d) le coperture dovranno essere a tetto;
- e) le aree libere, non utilizzate a fini agricoli, dovranno essere sistemate a giardino o per parcheggio;
- f) la nuova edificazione nei lotti di completamento non è consentita per i lotti frazionati dopo la data di adozione del presente PRG. La richiesta di concessione edilizia è pertanto subordinata alla certificazione del titolo di proprietà del lotto anteriore a tale data.

8. Vincoli (cfr. Tav. A4):

9. Conformità all'art. 2 del D.I. 02 aprile 1968: Zona B

ART. 19

ZONA C - COMPLETAMENTO URBANO

Soppresso

CAPITOLO III: PROGETTI OBIETTIVO

ART. 20

PROGETTI OBIETTIVO

I progetti-obiettivo definiscono interventi pubblici e/o privati strategici ai fini dello sviluppo civile ed economico della città di Montesano sulla Marcellana.

Essi si denotano come azioni organiche dell'Amministrazione Comunale, sia dirette in funzione di strumenti attuativi e finanziamenti nel tempo attivabili, che di incentivazione, guida e controllo degli interventi privati, su obiettivi determinati e perseguibili, attraverso l'impiego di risorse private o di altri soggetti pubblici, sulla base di reciproche convenienze.

La realizzazione degli interventi da parte dei soggetti proponenti ed attuatori è subordinata alla cessione e/o alla realizzazione di attrezzature ed opere pubbliche o alla partecipazione monetaria alla loro realizzazione, in misura non univocamente determinata ma oggetto di offerta concorrenziale al fine della determinazione della proposta economicamente più vantaggiosa per la Pubblica Amministrazione.

In tal senso gli interventi potranno definirsi, di volta in volta, in regime di convenzione, di accordo di programma o di "progetto di finanza" ai sensi dell'art. 37-bis e seguenti della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e s.m.i.

Le prescrizioni e le norme di intervento, qui di seguito indicate, descrivono parametri prestazionali inderogabili rinviando alla redazione di progetti specifici la determinazione dei caratteri edilizi e formali degli interventi. In tal senso il progetto rappresenta il luogo di gestione e controllo dell'intervento proposto, sia per gli obiettivi urbanistici e di sviluppo economico, sia per la ricerca della più alta qualità architettonica degli interventi. Nella tav. P11 gli interventi possibili sono esemplificati al fine di evidenziare le potenzialità e la articolazione delle funzioni e delle architetture: essi non costituiscono, tuttavia, configurazioni planovolumetriche inderogabili ma utili suggerimenti per la progettazione la cui definizione resta di competenza dei soggetti proponenti.

P.0.1. - MONTESANO CENTRO - AREA DEL CASTELLO

1. L'intervento di iniziativa pubblica tende alla realizzazione di una piazza panoramica attrezzata anche per attività per lo spettacolo e manifestazioni culturali all'aperto.

L'organizzazione funzionale e morfologica dell'area dovrà essere compatibile con le tracce dell'antico Castello (di cui l'area delimitata costituisce, in pratica, il sedime). Le tracce del monumento andranno ricercate e riportate alla luce attraverso una necessaria campagna di scavi che sarà condotta di

concerto con la Soprintendenza ai Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici competente per territorio.

La piazza attrezzata, esclusivamente pedonale, riprenderà il disegno della murazione sommersa inserendola in un disegno articolato e funzionale alle destinazioni d'uso. Il progetto potrà prevedere anche il recupero delle aree e di fabbricati di margine anche al fine della realizzazione di attrezzature di servizio (bar, spogliatoi, impianti di diffusione sonora, ecc.), Particolare attenzione va posta alla scelta dei materiali, della illuminazione e dell'arredo urbano, nella finalità di determinare un luogo di particolare valore architettonico in continuità con il restauro dell'intero nucleo storico.

2. Modalità di attuazione:

a) intervento pubblico con fondi pubblici;

b) nelle more della realizzazione delle opere previste è consentito l'uso del suolo a soli fini pubblici, con il divieto assoluto di edificazione.

P.O.2. - MONTESANO CENTRO - PARCO E BOTTEGHE SU VIA SANTA BARBARA

1. Il sito immediatamente sottostante la Via Santa Barbara è di notevole importanza panoramica e di immediata percepibilità nel paesaggio urbano, specialmente per chi proviene dalla strada statale n. 103. L'intervento prevede il recupero e la sistemazione sia dei volumi risultanti nelle campate strutturali che sorreggono un tratto di via Santa Barbara (attualmente di eccessivo impatto ambientale e percettivo), sia dell'area immediatamente antistante e sottostante.

Il progetto obiettivo potrà incentivare l'iniziativa artigianale-commerciale nel centro storico, risolvendo un vistoso problema di compromissione della collina e garantendo la realizzazione di una godibile area panoramica di verde pubblico attrezzato nel nucleo storico.

Infatti, gli spazi sottostanti alla strada - opportunamente progettati per ottenere una adeguata soluzione funzionale e architettonica - saranno destinati a botteghe e/o esercizi commerciali anche di artigianato tradizionale e di pregio. L'area di costone sarà invece destinata a parco pubblico con percorsi e luoghi di sosta al suo interno attrezzati come "belvedere", aree per il gioco dei bambini, ecc.. Un percorso carrabile a rampa di adeguata pendenza, consentirà l'accesso e il ritorno sulla strada urbana (riconfigurata come previsto dal PRG) nonché il movimento di carico e scarico dei materiali di servizio alle unità artigianali o commerciali a schiera.

Il parco avrà invece un accesso autonomo controllabile, carrabile fino all'area di pertinenza del chiosco collocabile in prossimità dell'ingresso, e conterrà piccole attrezzature di servizio: un gazebo come posto di ristoro, attrezzature per l'intrattenimento e il gioco, aree belvedere.

Le unità edilizie ricavabili tra i setti di sostegno della sede stradale saranno prevalentemente a due livelli. I grafici di cui alla Tav.11-P.O.2 esemplificano una sezione verticale tipo con la prescrizione del

tipo di finiture esterne, la realizzazione di aiuole (lungo il parcheggio pubblico alla quota di V. Santa Barbara) e di fioriere che avranno la funzione di ricoprimento a verde vegetale della parete esterna delle botteghe affacciate sul parco pubblico.

Particolare attenzione andrà posta nell'uso dei materiali per le pavimentazioni e i paramenti di finitura, così come per gli arredi urbani, le piantumazioni arboree e floreali.

2. Modalità di attuazione:

- a) intervento pubblico con fondi pubblici, con la possibilità di locazione delle botteghe sulla base di un bando pubblico di assegnazione ovvero intervento diretto di aziende artigianali-commerciali con fondi privati previa convenzione sulla cessione degli spazi e sui canoni di locazione, al netto delle spese di impianto;
- b) intervento pubblico con fondi pubblici per la realizzazione del parco;
- c) nelle more delle esecuzione delle opere è consentito l'uso del suolo a soli fini pubblici, con il divieto assoluto di edificazione.

P.O.3. - MONTESANO CENTRO - COMPLESSO DELLO "SCIALANDRO"

La proposta è tesa al recupero ed al completamento del complesso edilizio detto "Scialandro", e delle relative aree di pertinenza, al fine di destinare all'uso collettivo un ingente patrimonio edilizio di proprietà comunale. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali del manufatto, nonché la sua suggestiva localizzazione, ne suggeriscono una riconversione architettonica -funzionale in grado di accogliere una gamma integrata di attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico. Sarà necessaria anche una sistemazione delle aree di pertinenza, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili sia per la piena funzionalità ed agibilità del complesso, sia per la sua compiuta integrazione alla struttura urbana ed alla vita della città di Montesano.

La presenza di questo complesso edilizio incompiuto non può essere sottovalutata ma va assunta come una rilevante occasione di rivalutazione e di sviluppo della città, in primo luogo del suo stesso centro storico: una intelligente selezione delle destinazioni d'uso compatibili e ammissibili, ed un'attenta analisi del rapporto costi/benefici è in grado di offrire una prospettiva concreta e verificabile, in vista di un uso socialmente conveniente ed economicamente redditivo.

E' opportuno pertanto pensare al recupero del manufatto proiettandone le finalità, le modalità e gli esiti in una dimensione almeno comprensoriale, capace di reintegrare la città di Montesano in un circuito virtuoso che, sin da ora, vede il Vallo di Diano ristrutturarsi secondo le proprie specifiche vocazioni di territorio ricco di risorse naturali e paesistiche di pregio e di un notevole patrimonio di beni culturali.

Il programma di interventi da realizzarsi richiede certamente un notevole sforzo tecnico finanziario, e pertanto esso dovrà prevedere il concorso di risorse sia pubbliche che private verso attività che dovranno risultare sufficientemente redditive, sia per gli investitori privati, sia - in termini di complessiva redditività sociale e pubblica - per l'Amministrazione Comunale che le promuove.

Sarà perciò opportuno valutare- in primo luogo- l'effettiva convenienza economica per l'intervento di soggetti privati, mediante un attento studio di fattibilità tecnico-finanziaria, che potrà valutare anche diverse alternative combinatorie (di funzioni e di gestione delle attrezzature) all'interno di una gamma di possibili ed opportune nuove destinazioni d'uso compatibili (cfr. tabella allegata in Relazione).

In linea generale andranno individuate destinazioni d'uso turistico-ricettive, produttive, culturali e per il tempo libero, socio-sanitarie e per la ricerca e la formazione, anche integrate tra di esse.

Sulla base delle proposte che da tale studio potranno emergere, ed al fine di trasparenza ed efficienza operativa e di raccolta di adeguate risorse finanziarie, il Comune - quale ente pubblico proprietario degli immobili- potrà promuovere la costituzione di una Società mista pubblica-privata, che potrà operare come società di promozione, attuazione e gestione delle opere, ovvero potrà ricorrere al progetto di finanza di cui all'art. 37 della legge 109/94 e s.m.i.

I partners del Comune saranno selezionati dall'Amministrazione con procedure di evidenza pubblica, tra i soggetti pubblici e privati interessati che documenteranno il possesso dei necessari requisiti di affidabilità istituzionale, morale, economica e tecnico-organizzativa. Sono fatte salve le eventuali iniziative già intraprese dal Comune.

Il progetto da redigersi deve prevedere solo interventi di risanamento conservativo di cui all'art. 7 del Regolamento Edilizio, estesi anche alle aree libere, ai giardini, ai cortili ed alle recinzioni di pertinenza.

2. Modalità di attuazione:

- a) intervento unitario in regime di progetto di finanza o attraverso la costituzione di una Società mista pubblico-privata. Va esclusa la concessione senza procedure concorrenziali di valutazione delle offerte anche alternative.
- b) Sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 7 del R.E., anche per parti.

P.O.4. - PRATO COMUNE - PIAZZA ATTREZZATA CENTRALE

1. Il Progetto tende a costituire uno spazio pubblico tale da definire un riconoscibile luogo di aggregazione urbana . L'area prescelta si dispone, con un leggero declivio verso valle, lungo la via San Pietro, non molto distante dall'antico complesso conventuale, in modo da trasformare l'attuale incrocio di strade in una vera e propria Piazza aperta verso l'aggregato urbano.

La nuova Piazza sarà caratterizzata da due lati aperti lungo le strade e due quinte di edifici porticati che ne definiscono la misura e il limite verso lo spazio aperto a valle. Uno dei due corpi di fabbrica porticati sarà destinato ad accogliere un'attrezzatura scolastica (in area di propria pertinenza) mentre l'altro blocco sarà destinato a residenza con attrezzature commerciali al piano terra.

Un sistema articolato di elementi architettonici e di sistemazioni del suolo segnerà la continuità e la mediazione tra i percorsi pubblici urbani esistenti e il nuovo spazio collettivo.

Oltre alla scuola, le parti pubbliche comprendono :

- un ampio spazio aperto gradonato che raccorderà le differenti quote di connessione pedonale urbana (curando l'eliminazione di barriere architettoniche con adeguate rampe);
- un percorso - aree di sosta pergolato che limiterà l'area gradonata sia verso la via San Pietro (di cui si prevede l'ampliamento nel tratto interessato dalla piazza) e sia verso l'area a verde pubblico arredato;
- una fontana decorativa e opere di arredo urbano;
- una parte a verde pubblico che sarà sistemata curando di non alterare la morfologia attuale del suolo e conservando le essenze ad alto fusto ancora presenti.

Le aree e i percorsi interni saranno pedonali, mentre sarà garantita l'agibilità carrabile di servizio per le varie attività previste, mediante accessi, percorsi ed aree di parcheggio pubblico e pertinenziale (lungo i lati esterni dei due blocchi funzionali) adeguatamente alberati.

L'intervento dell'edilizia residenziale sarà realizzato su iniziativa privata sulla base di indici di fabbricabilità variabili da 0,8 mc/mq (calcolati sull'intera area del P.O.) previa cessione gratuita al Comune delle aree occorrenti per la scuola, la piazza ed i parcheggi pubblici nella misura pari a 5.300 mq a 1,2 mc/mq previa cessione anche delle aree a verde nella misura di ulteriori 1.700 mq. L'area di sedime dell'edificio per attività residenziale non potrà superare gli 800 mq.

2. Modalità di attuazione:

- a) intervento unitario in regime di progetto di finanza previa realizzazione da parte del soggetto proponente privato di tutte le opere e convenzione con il Comune per la cessione onerosa della scuola ovvero intervento misto pubblico-privato sulle aree di rispettiva competenza;
- b) in caso di inerzia dei soggetti privati si applicano le norme di cui all'art. 23 della legge 1150/42.
- c) nelle more delle esecuzione delle opere si applicano le norme della zona E2. E' consentita la conservazione delle destinazioni d'uso esistenti.

P.O.5. - ARENABIANCA - RECUPERO DELLA CAVA

1. Il Progetto tende al recupero e alla riqualificazione funzionale della vecchia cava dismessa in Arenabianca. L'area della cava presenta attualmente due possibilità di accesso: dal basso, è direttamente accessibile dalla Via Santa Maria di Loreto attraverso un ampio varco esistente tra

l'edificato attuale lungo la strada (a q. 694,60); dall'alto è possibile accedere pedonalmente dall'area già destinata ad attrezzature scolastiche e dal campo sportivo (a q.701,00).

L'intervento di recupero dovrà confermare questa doppia accessibilità, consentendo così una piena utilizzazione pubblica di questo spazio attualmente abbandonato.

Dalla strada urbana si potrà accedere ad un piazzale da sistemare a parcheggio pubblico che servirà l'ingresso ad un edificio a due piani da destinare ad attività commerciale.

Una rampa pedonale conetterà la quota del piazzale -parcheggio con una arena gradonata ricavata dalla opportuna sistemazione dello stesso invaso della cava, che consente di ottenere gradoni per circa 800 posti disposti ad L intorno a un'area quadrangolare (a q. 696,50) utilizzabile per manifestazioni spettacolari, ludico-sportive o religiose, diurne o serali.

La parte alta dell'arena sarà contornata da una fascia a verde pubblico.

La prossimità e la corrispondenza di quota, alla sommità della gradonata, con il complesso scolastico esistente consente di utilizzare questa attrezzatura del P.O. anche come spazio per attività didattiche integrative e parascolastiche all'aperto.

Un piano inclinato sistemato a verde pubblico separerà la zona gradonata dal parcheggio, mentre un percorso pergolato conetterà il volume per attività commerciale con un volume a due piani da destinare a locale di ristoro e servizi alla quota più bassa della gradonata.

L'intervento si configura come misto pubblico-privato ovvero solo privato in regime di progetto di finanza, previa cessione al Comune delle aree a giardino.

2. Modalità di attuazione:

- a) intervento unitario in regime di progetto di finanza previa realizzazione da parte del soggetto proponente privato di tutte le opere e convenzione con il Comune per la cessione onerosa delle parti pubbliche ovvero intervento misto pubblico-privato sulle aree di rispettiva competenza;
- b) in caso di inerzia dei soggetti privati si applicano le norme di cui all'art. 23 della legge 1150/42.
- c) nelle more delle esecuzione delle opere si applicano le norme della zona E1.

P.O.6. - TARDIANO - PIAZZA ATTREZZATA CENTRALE

1. Il Progetto tende a realizzare un complesso integrato e articolato di funzioni urbane in grado di fornire la frazione di Tardiano di un luogo di aggregazione civile che stimoli le relazioni sociali e comunitarie.

In posizione centrale rispetto all'attuale insediamento, il Progetto organizza due aree attrezzate disposte ai lati della strada statale n.103 di Val d'Agri, che è anche la spina viaria principale della frazione.

Ciascuna parte dispone lungo i margini stradali un sistema di spazi pubblici aperti e dotati di adeguato arredo urbano; questi si concludono verso la campagna con due quinte di edifici porticati in doppio ordine sugli spazi pubblici, che configureranno due distinti spazi collettivi aperti sulla strada urbana principale, che diventerà un viale alberato lungo il tratto interessato.

L'intervento prevede - in una parte:

- la realizzazione di un Centro sociale a due livelli;
- uno spazio pubblico alberato e attrezzato per un mercatino periodico;
- un'area a verde pubblico arredato e attrezzato con aree di sosta;
- un blocco a tre piani con attrezzature commerciali e uffici, botteghe e relative pertinenze abitative.

Nella parte a fronte saranno realizzati:

- una piazza gradonata contornata da alberature e da un portico passante;
- un blocco porticato a L che accoglierà negozi con pertinenze abitative, uffici e/o studi professionali, ed una sezione amministrativa municipale.

L'intero complesso sarà adeguatamente servito da viabilità di accesso e di servizio, con parcheggi pubblici e di pertinenza alle varie attività.

E' prevista, inoltre, una possibilità di connessione tramite un opportuno varco di accesso con l'area per attrezzature scolastiche confinante con il P.O.

Gli indici di fabbricabilità territoriale degli interventi privati sono variabili da 0,8 a 1,2 mc/mq in relazione alla cessione al Comune delle aree per interventi pubblici nella misura rispettivamente del 60% e dell'80% del totale delle aree del P.O.

2. Modalità di attuazione:

- a) intervento unitario, per ciascuna delle parti, in regime di progetto di finanza previa realizzazione da parte del soggetto proponente privato di tutte le opere e convenzione con il Comune per la cessione onerosa delle parti pubbliche ovvero intervento misto pubblico-privato sulle aree di rispettiva competenza;
- b) in caso di inerzia dei soggetti privati si applicano le norme di cui all'art. 23 della legge 1150/42.
- c) nelle more delle esecuzione delle opere si applicano le norme della zona E2. E' consentita la conservazione delle destinazioni d'uso esistenti.

P.O.7. - TARDIANO - ATTREZZATURE MERCATALI AGRICOLE

1. Il Progetto Obiettivo prevede la realizzazione lungo la strada comunale di un sistema a sviluppo lineare di attrezzature commerciali, artigianali, espositive e relative aree e viabilità di servizio adeguatamente connesse alla viabilità esistente, principale e secondaria, in modo da costituire un polo di funzioni terziarie destinate principalmente all'attività di promozione, valorizzazione, commercializzazione e supporto per il settore agricolo produttivo.

Dovranno essere realizzati:

- due capannoni terminali a doppia altezza per accogliere spazi al coperto con ampie aree per la movimentazione, allestimento, esposizione, vendita di attrezzi, macchine o altri prodotti per l'agricoltura;
- tre corpi di fabbrica lineari a due piani accoglieranno negozi a doppia altezza e attrezzature commerciali in genere;
- un volume centrale tra i corpi lineari, destinato a bar ristorante a due livelli con area pergolata di pertinenza all'aperto, su una piccola piazza con fontana, fungerà da fulcro urbano per l'intero complesso.
- il rapporto con la strada sub urbana sarà mediato da ampie fasce di parcheggio pubblico disposte lungo un controviale alberato, da una fascia di verde pubblico e da un portico a doppio ordine.

Gli indici di fabbricabilità territoriale degli interventi privati sono variabili da 0,8 a 1,2 mc/mq in relazione alla cessione al Comune delle aree per interventi pubblici nella misura rispettivamente del 60% e dell'80% del totale delle aree del P.O.

2. Modalità di attuazione:

- a) intervento unitario, per ciascuna delle parti, in regime di progetto di finanza previa realizzazione da parte del soggetto proponente privato di tutte le opere e convenzione con il Comune per la cessione onerosa delle parti pubbliche ovvero intervento misto pubblico-privato sulle aree di rispettiva competenza;
- b) in caso di inerzia dei soggetti privati si applicano le norme di cui all'art. 23 della legge 1150/42.
- c) nelle more delle esecuzione delle opere si applicano le norme della zona E2. E' consentita la conservazione delle destinazioni d'uso esistenti.

P.O.8. - TARDIANO - ATTREZZATURE SPORTIVE

1. Un'ampia area periferica rispetto al nucleo consolidato di Tardiano, lungo la strada statale 103 di Val d'Agri, già caratterizzata dalla presenza di un laghetto di forma allungata ed in parte di proprietà comunale, sarà attrezzata per accogliere un campo da golf e/o altri campi da gioco integrati da un corpo unitario lineare porticato per servizi, attrezzature commerciali, club sportivo e varie attività ricreative, con una parte di verde pubblico lungo il bordo esterno del bacino d'acqua.

Il Progetto prevede un uso molteplici e continuo delle varie attrezzature sia nelle ore diurne che in quelle serali, per contribuire alla rivitalizzazione sociale ed economica nella frazione.

La disposizione delle varie funzioni nell'area, infatti, sarà tale da consentire un uso autonomo delle attrezzature senza interferenze reciproche, ma con evidenti opportunità di connessione mediante un razionale sistema di percorsi carrabili periferici e di accessi e percorsi pedonali interni.

Lungo il fronte strada, dopo un'estesa fascia di parcheggio alberato, si disporrà un portico - recinto su cui si innesteranno l'ingresso pedonale controllato e i due principali corpi di attrezzature alle estremità:

- un edificio a due livelli per il bar ristorante con pista da ballo aperta sul bordo lago ed accessibile autonomamente dall'esterno e dal boschetto pubblico sul lago;
- un corpo porticato a sviluppo lineare curvo, che conterrà le unità commerciali vicine all'ingresso, accessibili anche autonomamente dal parcheggio esterno, il club sportivo con piccola palestra al coperto, locale di riunione e servizi, piccola foresteria, un primo blocco di spogliatoi; questo organismo di progetto si completa con un distinto volume a copertura gradonata su due lati con sottostante altro blocco di servizi spogliatoi.

Questa disposizione consentirà di organizzare al meglio -per i campi e le attrezzature delle aree di gioco - l'ampia parte di suolo disponibile, che potrà contenere, oltre al golf, una varietà di altri giochi sportivi di cui si lascia libera la possibilità di articolazione.

Gli indici di fabbricabilità territoriale degli interventi privati sono variabili da 0,2 a 0,4 mc/mq in relazione alla cessione al Comune delle aree per interventi pubblici nella misura rispettivamente del 30% e dell'50% del totale delle aree del P.O.

2. Modalità di attuazione:

- a) intervento unitario, in regime di progetto di finanza previa realizzazione da parte del soggetto proponente privato di tutte le opere e convenzione con il Comune per la cessione onerosa delle parti pubbliche ovvero intervento misto pubblico-privato sulle aree di rispettiva competenza;
- b) in caso di inerzia dei soggetti privati si applicano le norme di cui all'art. 23 della legge 1150/42.
- c) nelle more delle esecuzione delle opere si applicano le norme della zona E2. E' consentita la conservazione delle destinazioni d'uso esistenti.

P.O.9. - *MONTESANO SCALO - ATTREZZATURE DIREZIONALI E TURISTICO - RICETTIVE*

1. Questo Progetto Obiettivo riveste rilevanza strategica non solo per Scalo ma per l'intera armatura urbana comprensoriale di cui Montesano sarà uno dei centri attrattivi. Lo spontaneismo insediativo denso e indistinto lungo le vecchie direttrici della S.S.19 delle Calabrie e della S.S.103 (doppiate dalle due varianti a ovest e a sud dell'abitato), la presenza della linea ferroviaria dismessa, il percorso dell'infrastruttura autostradale, impongono al nuovo Piano un tema complesso di riordino e - insieme - di valorizzazione di questa stessa commistione infrastrutturale e funzionale, la quale va assunta come risorsa di sviluppo e come leva per arricchirne il ruolo di area già storicamente strategica.

Questa tradizionale vivacità civile ed economica richiede, perciò, un riordino ed un potenziamento della qualità degli spazi pubblici, dei servizi e delle attrezzature urbane che siano all'altezza della dinamica di un aperto e moderno sviluppo sociale ed economico.

Il Progetto Obiettivo riguarda due ampie zone a cavallo di un tratto della S.S.19, nella fascia compresa tra il Corso Garibaldi e l'autostrada A3. Il sito di progetto diventerà un sistema di luoghi urbani, e attribuirà forma urbana definita a Montesano Scalo attraverso l'ordinamento chiaro di un sistema di spazi pubblici e di volumi tipologicamente indicati dal Progetto Obiettivo. Gli assi ordinatori paralleli del Corso, della Statale 19, e della stessa autostrada dettano il principio insediativo di un organismo funzionale complesso, evitando così il doppio rischio della dispersione priva di rappresentatività urbana o della congestione confusa e senza regole conformative.

L'intera parte urbana di P.O. - così concepita e individuata - sarà di fatto divisa in quattro sub ambiti dalla strada carrabile interna di progetto che incrocerà trasversalmente la SS19 e conetterà il percorso urbano esistente di C.so Garibaldi con le parti centrali più interne del P.O. La strada trasversale di progetto costituirà la necessaria alternativa di penetrazione veicolare alla viabilità perimetrale nell'area. Inoltre la realizzazione di tale strada di progetto consentirà una più agevole attuazione nel tempo dei quattro sub ambiti corrispondenti ai quadranti individuati dal suo tracciato.

L'insieme del Progetto articola un vero e proprio organismo urbano, morfologicamente interrelato al contesto esistente, di cui costituirà l'ordinato sviluppo e completamento, in modo da conformare fisicamente l'effetto - città - mediante una ricca composizione di architetture e di spazi destinati ad accogliere una varietà di funzioni, alcune pubbliche ed altre di rilevante interesse pubblico: commerciali, direzionali, turistico-ricettive, sportive, tutte di elevata valenza urbana.

Inoltre, la relativa prossimità sia con l'area già destinata dal Piano a zona industriale, sia con i principali nodi della rete di mobilità sul territorio ne esaltano le potenzialità di attuazione e di sviluppo.

Nel quadrante più interno al contesto urbano, lungo il C.so Garibaldi e la strada trasversale di progetto, saranno realizzati :

- un controviale pedonale alberato sui due lati, come passeggiata lungo il Corso e la serie di negozi con portico lungo tutto il suo sviluppo, intervallato da ampi varchi verso l'interno delle aree funzionali;
- la nuova Piazza centrale di Montesano Scalo, come corte gradonata, in parte sistemata a verde e in parte lastricata (l'intero P.O. asseconda l'andamento altimetrico e la morfologia del suolo) aperta verso l'abitato e contornata da portici che accedono ai volumi a tre piani destinati a negozi e uffici nei corpi laterali, mentre nel lato di fondale troverà sede la sezione amministrativa municipale;
- un complesso organico destinato ad attrezzature museali e congressuali che conterrà anche una biblioteca e un laboratorio teatrale, con relativi servizi;
- un corpo doppio lineare, da tre a quattro piani, lungo la statale 19, da questa accessibile, destinato ad albergo/ristorante .

Le diverse unità edilizie saranno intervallate e connesse da percorsi e spazi pubblici adeguatamente pavimentati e/o sistemati a verde con opportune alberature, così come indicato nei grafici di P.O.

Il secondo quadrante lungo il Corso Garibaldi individua un sub ambito dove saranno realizzati:

- una quinta lineare porticata di negozi e/o altri pubblici esercizi, lungo il Corso;
- un Centro sociale a due livelli, tra il parcheggio e l'area di verde pubblico attrezzato;
- un albergo con bar/ristorante;
- un parco pubblico attrezzato con piccola arena gradonata, accessibile dai quattro lati del sub ambito, adeguatamente piantumato e pavimentato.

Il terzo quadrante lungo la s.s. 19 e la strada trasversale di progetto definisce un sub ambito dove saranno realizzati:

- un'area fieristica mercatale attrezzata come grande corte aperta ma coperta con struttura leggera e trasparente, con stands di esposizione e di vendita, con annesso volume destinato a centro commerciale a galleria passante, dotato di depositi e servizi;
- un volume a sviluppo lineare composto da elementi a tre piani intervallati da quattro edifici a torre, destinato ad uffici o altre attività direzionali-terziarie e ad attività commerciali al pianoterra; le aree esterne ed i percorsi pedonali saranno adeguatamente pavimentati e alberati.

Il quarto ed ultimo quadrante individua un sub-ambito dove saranno realizzati:

- un'ampia area verde attrezzata destinata ad attività sportive, con relativi volumi porticati per servizi - spogliatoi e spazi di intrattenimento e ristoro;
- un volume destinato a palestra coperta con relativo corpo di servizi spogliatoi;
- un volume destinato a discoteca a due livelli con area esterna di propria pertinenza.

Gli indici di fabbricabilità territoriale degli interventi privati sono variabili da 0,8 a 1,2 mc/mq in relazione alla cessione al Comune delle aree per interventi pubblici nella misura rispettivamente del 50% e dell'70% del totale delle aree del P.O.

2. Modalità di attuazione:

- a) intervento unitario, ovvero per ciascuno dei sub-ambiti, in regime di progetto di finanza previa realizzazione da parte del soggetto proponente privato di tutte le opere e convenzione con il Comune per la cessione onerosa delle parti pubbliche ovvero intervento misto pubblico-privato sulle aree di rispettiva competenza;
- b) in caso di inerzia dei soggetti privati si applicano le norme di cui all'art. 23 della legge 1150/42, per ognuno dei sub-ambiti.
- c) nelle more delle esecuzione delle opere si applicano le norme della zona E2. E' consentita la conservazione e l'ampliamento delle destinazioni d'uso esistenti.

TITOLO III: PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 21

FASCIA DI RISPETTO

1. Comprende le aree vincolate a tutela e salvaguardia dei nastri stradali, degli impianti ferroviari, dei cimiteri e degli elettrodotti, secondo le prescrizioni che seguono.

2. Nastri stradali:

a) Per le strade principali extraurbane ed urbane le distanze minime a protezione del nastro stradale sono state previste ai sensi del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo codice della strada) e dei D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e 26.04.1993, n. 47 (Regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada), nonché, laddove compatibili, ai sensi del Titolo II, punto 1.7 degli 'Indirizzi e direttive' allegati alla legge regionale 20.03.1982, n. 14, nella seguente misura:

- autostrada A3: 60 m fuori dai centri abitati
 30 m dentro i centri abitati;
- strade statali: 30 m fuori dai centri abitati
- strade statali e provinciali dismesse ed altre strade urbane principali: 10 m;

b) per le altre strade pubbliche di progetto, da realizzare o da ampliare, va rispettata la distanza minima fissata nelle rispettive norme;

c) nelle fasce di rispetto relative è vietata ogni edificazione; è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici;

d) le fasce di rispetto limitrofe ad attrezzature ed impianti pubblici saranno utilizzate ad estensione delle destinazioni previste nelle norme relative, con esclusione di qualsiasi edificazione, anche di interesse pubblico;

e) per gli edifici esistenti è consentita solo la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo o la ristrutturazione edilizia a parità di volume, di cui agli articoli 6, 7 e 9 del Regolamento Edilizio, purché non in contrasto con i progetti di ampliamento, modificazione o di nuovi allacciamenti in corso dei nastri stradali;

f) per gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, si applicano le norme di cui alle leggi in materia.

3. Impianti ferroviari:

nelle fasce di rispetto dei binari e degli impianti ferroviari in esercizio, ai sensi del D.P.R. 11.07.1980, n. 753, vige il vincolo di assoluta inedificabilità, trasformazione ed uso del suolo, se non per fini agricoli, per una fascia, misurata dalla rotaia più esterna di m. 30.

4. Cimiteri:

- a) nelle fasce di rispetto dei cimiteri, delimitate per un raggio di duecento metri, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 e dell'art. 57 del D.P.R. 10.09.1990, n. 285, vige il divieto assoluto di nuova edificazione o di ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) Oltre all'uso per fini agricoli, in tali fasce possono essere realizzate solo strade, parcheggi e impianti a verde;
- c) è consentita solo la manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

5. Elettrodotti:

A norma dell'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.1992, i limiti di distanza di edificabilità dagli elettrodotti per la tutela da esposizione ai campi elettrico e magnetico sono fissati in misura variabile alla tensione nominale da 10 m a 28 m, ed oltre per tensioni superiori a 380 Kv.

ART. 22

VINCOLI

1. Comprende le aree, riportate nella tavola A4, soggette a vincolo secondo le rispettive leggi e norme applicative;

2. Per ogni zona e area di intervento di cui ai precedenti artt. da 10 a 19 sono riportati i vincoli relativi, anche se interessanti parzialmente l'area in oggetto.

3. I vincoli che riguardano il territorio di Montesano sono:

* Vincolo idrogeologico:

- a) si applicano le norme del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 e della legge regionale 04.0 L.5.1979, n. 27.
- b) la richiesta di concessione edilizia deve essere preventivamente autorizzata dall'Ispettorato forestale competente per territorio.

* Vincolo ambientale:

- a) si applicano le norme di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497;

b) il rilascio di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia è subordinato al rilascio dell'autorizzazione ex art. 7 della legge 1497/39 con le procedure di cui all'art. 1 della legge 8 agosto 1985, n. 431

ART. 23

DESTINAZIONI D'USO

1. Per ognuna delle singole zone omogenee di cui al titolo II vengono indicate le destinazioni d'uso compatibili e quelle escluse di cui all'art. 14 del Regolamento Edilizio.

2. In particolare per le zone A, B e C destinate prevalentemente a residenza sono altresì escluse le seguenti destinazioni d'uso:

* locali di deposito che comportino il carico e lo scarico delle merci con autocarri di peso a vuoto superiore a 10 quintali;

* locali per il deposito, la trasformazione o l'erogazione di gas combustibili;

* le attività rumorose o nocive, ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n. 447;

* le attività comprese nell'elenco del D.M. 23.12.1986 in applicazione all'art. 216 del R.D. 27.07.1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie)

* i depositi allo scoperto di materiali ferrosi, di merci marcescibili e/o maleodoranti, di materiali polverosi, di liquami di scarico contenenti sostanze inquinanti o velenose;

* l'allevamento (tranne che per la zona A3) o la macellazione di animali;

* ogni altra attività che possa comportare molestia o pericolosità per l'abitare.

3. Entro dodici mesi dall'approvazione definitiva del presente PRG le attività già esistenti e non compatibili con le prescrizioni delle singole zone dovranno essere adeguate o delocalizzate.

ART. 24

NORME TECNICHE ANTISISMICHE

1. Tutti gli interventi edilizi ricadenti nel territorio comunale sono disciplinati dalla legge regionale 07.01.1983, n. 9 e successive modificazioni.

2. Fermo restando l'obbligo per la denuncia dei lavori ed i contenuti dei progetti di cui all'art. 2 della citata legge regionale 9/83, i grafici allegati alla richiesta di autorizzazione o di concessione edilizia devono chiaramente esplicitare gli interventi tecnici che saranno adottati per ridurre gli effetti delle azioni sismiche ed aumentare il grado complessivo di sicurezza dell'organismo edilizio a tali azioni.

3. L'altezza massima e la distanza minima tra gli edifici sono prescritte nelle norme delle singole zone di cui al titolo II, che sono comunque subordinate alla rispondenza alle prescrizioni del D.M. 16.01.1996 e successive modificazioni ed integrazioni in applicazione della legge 2.02.1974 n. 64.

ART. 25

MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Ai sensi e per gli effetti della legge 03.11.1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni, a decorrere dalla data di adozione del presente Prg e fino alla pubblicazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione del medesimo sul B.U.R.C., il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle richieste di concessione edilizia quando tali richieste siano in contrasto con il Prg adottato.

2. Sono fatte salve dalle misure di salvaguardia le concessioni edilizie richieste ai sensi:

- * delle norme del Prg vigente e non in contrasto con il presente Prg;
- * della legge 28.02.1985, n. 47, non in contrasto con il presente Prg;
- * per la realizzazione di opere ed impianti pubblici o ad uso pubblico.

3. Sono altresì consentiti, nelle more, gli interventi:

- * per l'esecuzione di opere di somma urgenza per eliminare pericoli per la pubblica e privata incolumità, sulla base di ordinanze sindacali;
- * che si possono realizzare con il rilascio di autorizzazione edilizia o di presentazione di denuncia di inizio dell'attività.

ART. 26*NORMA TRANSITORIA*

Con l'approvazione definitiva del presente Prg sono fatte salve tutte le autorizzazioni e le concessioni edilizie a qualsiasi titolo rilasciate, di competenza comunale ad esclusione delle opere di carattere sovracomunale o statale.

Le opere in assenza o in difformità di concessione o autorizzazione edilizia possono conseguire la relativa sanatoria solo ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i.

ART. 27*RINVIO E COMPATIBILITÀ*

Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme si rinvia alle leggi regionali e nazionali in materia.