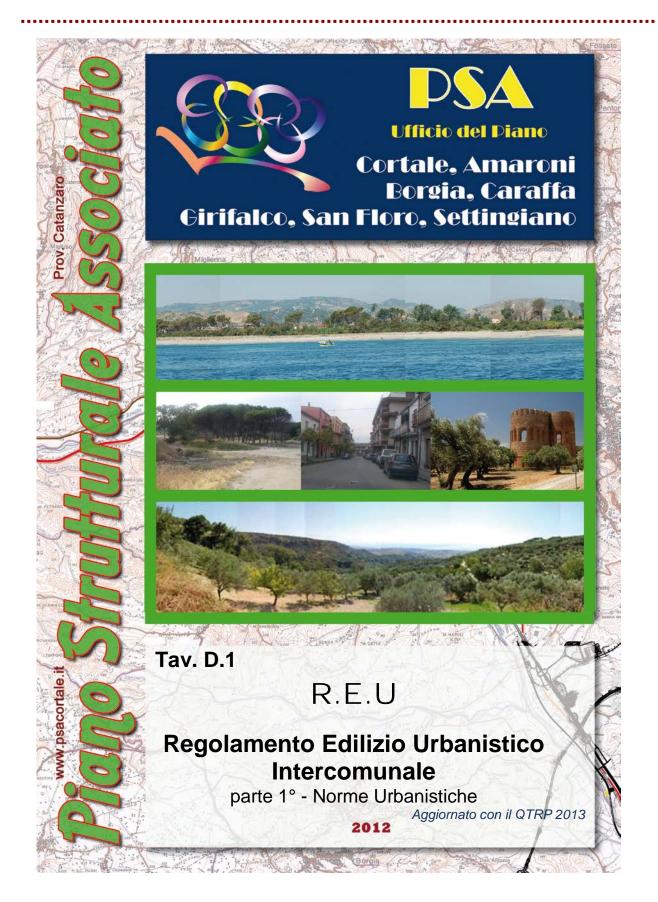
Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche





Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche

Documento Definitivo

RESPONSABILE **UFFICIO DEL PIANO**

Geom. Vincenzo Conte

PROGETTISTA E **RESP PROCEDIMENTO**

Arch. Vito MIgliazza, Uff. Tecn. Caraffa

DIRETTORE SCIENTIFICO UFFICIO DEL PIANO

Arch. Domenico Santoro

TECNICI COMUNALI

S. Floro: ing. Salvatore Lupica Amaroni: Geom. Bongarzone Mario Girifalco: Geom. Signorelli Rocco Settingiano: Geom. Lipari Ferdinando Cortale: Geom. Conte Vincenzo Caraffa: Arch. Migliazza Vito Borgia: Geom. Bertucci Ubaldo

CONSULENTI

Normativa: Arch. Canino Walter Geologia: Geol. Rizzuti Eraldo

Agronomo: Agr. Figliuzzi Massimiliano Infrastrutture: Ing. Scalise Raffaele

Archeologia e storia: Dott. Mantello

Cinzia

Attività economiche Ing. Viola Paolo Problemi costieri: Arch. Papaleo Roberto

GIOVANI PROFESSIONISTI

Settingiano: Ing. Chiriaco Carla, Borgia: Ing. Zangari Emiliano, Caraffa Arch.J Bubba Emidio, Cortale Arch. Raimonfo Paolo, Girifalco Arch. Conaci Domenico, Amaroni Arch. Papaleo Massimo, cartografia Amaroni, Web

Arch.

Scicchitano Paolo,

S. Floro: Geom. Ferro Luca.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche

.....

Piano Strutturale Associato - R.E.U. REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO INTERCOMUNALE

parte 1° - Norme Urbanistiche

INDICE

RENDERE IL NUOVO P.S.A	0
IONI GENERALI	6
Riferimenti e validità	
Elaborati del PSA	6
Termini specifici	10
Usi urbani e usi agricoli definizione	11
Definizione degli Indici urbanistici ed edilizi	12
Opere di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione	14
Casi di difformità ed interpretazione e aggiornamento	14
EZZA E IDENTITÀ DEL TERRITORIO	15
DEI VINCOLI	15
ONE DEL PIANO	28
y .	
Fabbricati: esistenti, in contrasto con il PSA, Fabbricati non abilitati	
	Riferimenti e validità Elaborati del PSA Contenuti e campo di applicazione del P.S.A Efficacia e norme transitorie Riferimenti alle normative, alla cartografia tecnica e ai Piani di area vasta GIO DEL PIANO Termini specifici Usi urbani e usi agricoli definizione. Definizione degli indici urbanistici ed edilizi Opere di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione Casi di difformità ed interpretazione e aggiornamento EZZA E IDENTITÀ DEL TERRITORIO DEI VINCOLI Carta dei vincoli, Tutele e Salvaguardie. Ambiti dei rischi idraulico, di stabilità e sismica. Impianti e Infrastrutture. Permeabilità dei suoli (30%) Modificabilità degli Ambiti di rischio (PSA/POT) Aree per la protezione civile. RISORSE NATURALI E ANTROPICHE Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica (SI). Risorse naturali protette Visuali panoramiche Sistema ambientale in ambiti antropizzati Aree verdi. Fasce litoranee Parchi e giardini di interesse storico ambientale Aree verdi finalizzate allo sport Aree di interesse archeologico (S2) Ambiti di tutela idrogeologica (S3). Sostenibilità impianti di energia da fonti rinnovabili e assimilati Impianti per la telefonia cellulare. LITÀ DI GESTIONE DEL PIANO ONE DEL PIANO Partecipazione Comparti di attuazione Perequazione definizione Origine e trasferimento dei diritti edificatori. Attuazione degli interventi: Perequazione, Compensazione, premialità. Bando Interessi diffusi, domande non soddisfatte (0.10 ma/mq con cessione) Registro Comunale Diritti dei Volumi Edilizi e Incentivi Fiscalità immobiliare e diritti edificatori.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche

Art 38 -	Strutture precarie: Portici, verande, tettoie, ad uso esclusivo	
Art 39 -	Standard, realizzazione, gestione, monetizzazione	<i>38</i>
Art 40 -	Presentazione dei progetti esecutivi (G.I.S.)	
Art 41 -	Passaggio dal PSA ai successivi POT	
Art 42 -	Catalizzatori e Funzioni di eccellenza urbana	
Art 43 -	Strumentazione attuativa del PSA e del POT	
SPECIFICHE	DELLA CITTÀ VERDE E DEI CATALIZZATORI	
Art 44 -	0	
Art 45 -		
Art 46 -	Caratteristiche dei Catalizzatori Comunali	
IL SISTEMA	DELLE PREMIALITÀ E INCENTIVI PER LA QUALITÀ	
Art 47 -	Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere	
Art 48 -	Annotazione nel registro incentivi	
Art 49 -	Nuovi edifici - Premio urbanistico per la qualità totale (+ 30%)	
Art 50 -	Nuovi edifici - Premio urbanistico per classe energetica A o Domotica (+20%)	
Art 51 -	Nuovi edifici non residenziali energia rinnovabile (+ 20%)	44
Art 52 -	Nuovi edifici, bioarchitettura protocollo ITACA (+ 20%)	
Art 53 -	Edifici esistenti - Sottotetti e seminterrati (recupero ad uso abitativo e locali di sgombero)	44
Art 54 -	Edifici esistenti - Qualità tipologica, estetica e rifiniture (+20% max 45 mc)	45
Art 55 -	Nuovi edifici - Premio urbanistico qualità in ambiti agricoli (+ 50%)	45
Art 56 -	Incentivo accorpamento suoli agricoli (50% Venditore - 50% acquirente)	46
Art 57 -	Edilizia Sociale, incentivo per esecuzione diretta (+ 5%, + 10%)	46
Art 58 -	Recupero edifici nel Centro Storico (30%)	47
DDOMO	ZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI4	o
FROMO	ZIONE DEL 5151 ENIA DEI SERVIZI40	3
Art 59 -	Standard urbanistici - Abitante Teorico - (24 mq/ab + 8 mq/pl turismo)	48
SISTEMA A	AREE E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO	49
Art 60 -	Piano dei Servizi	49
Art 61 -	Aree per i servizi e perequazione	49
Art 62 -		
IL SISTEM	A INFRASTRUTTURALE A RETE	
Art 63 -	Percorsi pedonali e piste ciclabili	53
Art 64 -	Rete stradale	53
Art 65 -	Nuove Aste stradali	54
Art 66 -	Aree e fasce di rispetto	54
DIGGIDI		_
DISCIPI	LINA DEGLI AMBITI URBANISTICI55	5
Art 67 -	Classificazione territoriale e rapporto con i vincoli ed il PAI	55
	RITORIO URBANIZZATI	
Art 68 -	Territorio Urbanizzato - Centri Storici – TU_A	
Art 69 -	Territorio urbanizzato –TU	
Art 70 -	Ambiti di Ristrutturazione urbanistica e/o rottamazione - RUR	
	RITORI URBANIZZABILI	
Art 71 -	Territorio Urbanizzabile di Selezione - TDU (42% - 50% cessione gratuita)	
Art 72 -	Ambiti nuovi per Servizi e Standard – F2 (0,2 mq/mq.; 50% cessione per servizi)	
Art 73 -	Ambiti per servizi straordinari – F3 Parchi, F4 Prot. Civile, F5 Discariche, F6 Carburanti	
Art 74 -	Aree Cimiteriali	
Art 75 -	Dimensionamento del PSA e dei POT	
	RITORIO NON URBANIZZABILE - AGR. FORESTALE-(TAF)	
Art 76 -	Zone agricole	
Art 77 -	Aree agricole e sottozone	
Art 78 -	Interventi su edifici esistenti	
Art 79 -	Interventi di nuova edificazione	
Art 80 -	Unità aziendale minima UMA e Piano Sviluppo Aziendale	
Art 81 -	Deroghe ai requisiti per eseguire interventi edilizi in zona agricola:	
Art 82 -	Orti peri-urbani	



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche

.....

Art 83 -	Vincoli sulle destinazioni d'uso dei suoli agricoli	74
	Prescrizioni per la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio	
Art 86 -		
INDICI URBA	ANISTICI	77
Art 87 -	Indici generali, Perequazione, Compensazioni, Premialità	
Art 88 -	Valenza Indici ed Usi nel PSA e/o nel POT	
Art 89 -	Indici per gli Ambiti Urbanizzati - immediatamente esecutivi	
Art 90 -	Indici per Ambiti Urbanizzabili di selezione per nuovo impianto	
Art 91 -		
Art 92 -	Miglioramenti tecnologici (art. 49 lettera 1 della L.R. n. 19/02)	
APPENI	DICE ED ALLEGATI	86
SCHEMI PLA	NIVOLUMETRICI PER VOLUMETRIA	86
	Prescrizioni plani volumetriche	
	STANZE METANODOTTO	
EASCE DI DISPETTO EI ETTRODOTTI		

Documento Definitivo - R.E.U - Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche

(P.S.A.) Piano Strutturale Associato REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO INTERCOMUNALE

parte 1° - Norme Urbanistiche

COMPRENDERE IL NUOVO P.S.A.

DISPOSIZIONI GENERALI

Art 1 -Riferimenti e validità

- 1. Il presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico, in coerenza con le linee del Documento Definitivo approvato dai Consigli Comunali di tutti i Comuni facenti parte del PSA Cortale, convalidato a termini di legge dalla Conferenza di pianificazione, persegue obiettivi di sviluppo sostenibile, di integrazione territoriale, riqualificazione urbana e riassetto produttivo, di rinnovo dell'impianto della città, di miglioramento della condizione urbana e della condizione abitativa, in un quadro di convergenza nell'uso delle risorse, di tutela del sistema ambientale, del paesaggio agrario e dei beni culturali, di accrescimento dei fattori della sicurezza territoriale, di trasformazione fisiologica dei tessuti e di riordino degli insediamenti diffusi, di riorganizzazione del sistema dei servizi, di riqualificazione e messa in valore del patrimonio immobiliare pubblico e privato, di risparmio nel consumo di territorio.
- 2. Il presente REU si compone dei seguenti elementi:
 - a. 1° parte- REU PSA Intercomunale, Norme Urbanistiche;
 - b. 2° parte REU PSA Norme costruttive;
- 3. Il PSA ha validità a tempo indeterminato e contiene linee ed indirizzi per la pianificazione operativa.

Elaborati del PSA Art 2 -

Le presenti norme costituiscono il Regolamento Edilizio ed Urbanistico Intercomunale del Piano strutturale Associato in ossequio alla Legge Regionale n. 19/02 ed è formato di seguenti elaborati :

A - Relazione - Assetto urbanistico generale

B - Quadro Conoscitivo - Sintesi

- Tav. B.1- Relazione generale Sintesi intercomunale
 - Allegati:
 - Tav. B.1.2- Relazione : Comune di Amaroni;
 - Tav. B.1.3- Relazione : Comune di Borgia;
 - Tay, B.1.4- Relazione : Comune di Caraffa:
 - Tav. B.1.5- Relazione: Comune di Cortale:
 - Tay. B.1.6- Relazione: Comune di Girifalco:
 - Tav. B.1.7- Relazione: Comune di S. Floro;
 - Tav. B.1.8- Relazione: Comune di Settingiano;
- Tav. B.2 Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1: 15.000
- Tav. B.2b Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1: 5.000



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

- Tav. B.3 Carta generale del Quadro Conoscitivo (invarianti strutturali) 1:15.000
- Tav. B.4 Tavole digitali A/3 Costruzione Quadro Conoscitivo

Allegati Digitali

Q - Tavole digitali per la costruzione Quadro Conoscitivo (solo digitali)

Quadro 1° - Sintesi Riferimento Normativo e di pianificazione

- Tav. Q1.1- Inquadramento Urbanistico 1:50.000
- Tav. Q1.2- Pianificazione Sovraordinata 1:25.000
- Tav. Q1.3- La pianificazione Comunale 1: 10.000 Base CTR e comuni vicini
- Tav. Q1.4- Cartografia di base: CTR e Catastali 1:5.000

Quadro 2° - Sintesi Ambientale

- Tav. Q2.1 Analisi del patrimonio edilizio 1:5.000
- Tav. Q2.2 Analisi del patrimonio storico 1:2.000
- Tav. Q2.3 Valori culturali e ambientali 1:5.000
- Tav. Q2.4 Analisi Parchi Eolici

Quadro 3° - Sintesi Strutturale Economico e Sociale

- Tav. Q3.1 Analisi degli standard esistenti e Bando Interessi Diffusi; 1:5.000
- Tav. Q3.2 Analisi degli standard esistenti + dati 1:2.000

Quadro 4° - Sintesi Strutturale morfologico

- Tav. Q4.1 analisi delle reti 1:10.000
- Tav. Q4.2 Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1:5.000
- Tav. Q4.3 Carta generale del Quadro Conoscitivo (invarianti strutturali) 1:10.000

Tavole Digitali per costruzione della VAS - Compatibilità e Coerenza, (solo digitali):

- Tav.E.3_ Raffronto PSC ex PRG PTCP, QTR (15.000);
- Tav.E.4_ Raffronto PSC e studio geologico (15.000);

Allegati dei consulenti:

- Q5.1-. Analisi agro-podologica, agr, Figliuzzi Massimiliano
- Q5.2- Analisi idro-geologica, geol, Rizzuti Eraldo,
- Q5.3_ Beni culturali, Archeolog, Storia, dott.Cinzia Mantello;
- Q5.4- Le problematiche costiere, arch. Papaleo Roberto;
- Q5.5- Attività economiche, arch. Paolo Viola;
- Q5.6- Infrastrutture, ing. Raffaele Scalise;

Allegati Tecnici comunali: Analisi criticità urbanistiche

- Q6.1- Borgia, Geom. Bertucci Ubaldo;
- Q6.1- Caraffa, arch. Vito Migliazza;
- Q6.1- Amaroni, geom. Borganzone Mario;
- Q6.1- Settingiano, geom. Lipari Ferdinando

C - PSA: obiettivi, strategie, assetti urbanistici

- Tav.C.0- Fascicolo della Partecipazione per le scelte del PSA
- Tav.C.1- PSA, Schema Assetto Urbanistico Generale, (1:15.000-A-B)) (base CTR)
- Tav.C.2- Confronto Assetto Urbanistico Generale Comunale e Vincoli (1:10.000-A-B-C-D)
- Tav.C.3 PSA, Assetto Urbanistico Generale Comunale (1:5.000-A-B-C-D-E-F-G) (base catastale + CTR)

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

- Tav. D.1 REU intercomunale, 1° parte Norme Urbanistiche
- Tav. D.2 REU intercomunale 2° parte -Norme costruttive



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

E - VAS:

- Tav. E - Rapporto Ambientale

o Allegato 1: VAS sintesi non tecnica

o Allegato 2: V.I.N.C.A

Art 3 - Contenuti e campo di applicazione del P.S.A.

- 1. Il P.S.A. strutturale ha il valore indicativo, per tutto il territorio intercomunale a tempo indeterminato, delle grandi scelte dell'assetto del territorio e deve essere rispettato in tutti gli atti amministrativi comunali. La sua variazione deve ripercorre l'iter di formazione di un nuovo P.S.C.. Il P.S.A. Strutturale classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e Agricolo-Forestale; e definisce per ogni ambito i requisiti quantitativi e qualitativi min. e max. ed i relativi parametri. Il PSA fissa i parametri entro cui i rispettivi POT Comunali trovano fondamento.
- 2. Il Piano Operativo Temporale (P.O.T.) esecutivo, di ogni Comune del PSA, contiene le scelte relative alle priorità sociali, agli investimenti pubblici e privati realisticamente attivabili nel breve periodo, alle opere e agli interventi concretamente fattibili nel medesimo periodo ed ha valore prescrittivo in tutti i suoi elementi e deve essere rispettato per tutti i lavori di trasformazione del territorio (Permessi, DIA, Autorizzazioni, ect.).
- 3. Flessibilità del PSA, Il Limite dello sviluppo (art. 20 comma 2c legge urbanistica regionale n. 19/02), formato da tutti gli ambiti urbanizzabili di selezione, è inteso come elemento di flessibilità della pianificazione. Tale area deve essere intesa come depurata di tutte le aree, che pur essendo interne, sono vincolate come zone non urbanizzabili per vincoli o altro, e rappresenta tutta l'area in cui il PSA determina una possibile modificazione dello stato attuale..
- 4. P.O.T. e Limite dello sviluppo. Qualora si rendesse necessario, attraverso un P.O.T., il Consiglio Comunale può modificare la determinazione e la posizione delle singole aree o zone all'interno del limite dello sviluppo delle aree urbanizzabili determinato dalla Conferenza di Pianificazione. Tali modifiche devono avvenire a parità di possibile edificazione, ovvero di superfici e volumi precedentemente previsti nel PSA. E la delibera deve contenere le specifiche tecniche e la motivazione della diversa scelta dal precedente PSA.
- 5. Il PSA stabilisce fin da subito i parametri richiesti dalla legge n.106/2011 per la non assoggettabilità del POT e dei PAU alla VAS indicando tutti i parametri richiesti di assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi, i contenuti dei piani volumetrici, tipologici e costruttivi, i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Art 4 - Efficacia e norme transitorie

- 1. **Diritti edificatori.** Negli ambiti di nuova previsione, il PSA assegna diritti edificatori per gli ambiti urbanizzati, mentre per gli ambiti urbanizzabili non assegna diritti edificatori e compete esclusivamente al Documento Definitivo comunale in forma esecutiva (POT) l'esatta delimitazione delle aree sulle quali attribuire tali diritti.
- 2. Salvaguardia. Dall'adozione del PSA si applicano le misure di salvaguardia di cui alle leggi esistenti.
- 3. Strumenti in itinere: Il presente P.S.A. conferma gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme. I Piani Attuativi in itinere approvati dal Consiglio Comunale ma non ancora convenzionati sono da considerarsi decaduti se alla data di approvazione definitiva del PSA non sono state sottoscritte le relative convenzioni e dette aree saranno assoggettate alla normativa delle TDU limitrofa. Per i Piani Attuativi in itinere, in corso di approvazione del Consiglio Comunale ed acquisizione dei pareri, le relative procedure, ovvero approvazione del C.C e convenzionamento, debbono essere definite entro 12 mesi dall'approvazione del PSA ed in caso contrario dette aree saranno assoggettate alla normativa TDU limitrofa
- 4. **Superamento dei PRG/PdF**: Il presente P.S.A. supera e annulla tutte le previsioni del precedente Piano urbanistico e modifica i Regolamenti Urbanistici ed Edilizi esistenti.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

Tarto i Homio Crisamonono

- 5. **POT**. Fino all'adozione del Documento definitivo del PSA esecutivo e/o fino all'approvazione del POT Comunale, il PSA detta norme di indirizzo per le aree di nuovo impianto, ovvero urbanizzabili, ma rimane immediatamente operativo e gli ambiti già urbanizzati.
- 6. **Ambiti di riqualificazione e recupero**: per tutte le aree dove il PSA ha determinato l'occorrenza di uno specifico piano attuativo di riqualificazione e/o di recupero l'esecutività edilizia è rinviata all'approvazione degli strumenti attuativi stessi. Sui fabbricati esistenti in dette aree possono essere effettuati interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
- 7. **I Permessi di costruire** rilasciati prima della data di adozione del PSA rimangono in vigore per tutta la durata della loro validità ai sensi di legge, anche qualora in contrasto con le nuove prescrizioni urbanistiche. Successivamente a tale data si applicano le presenti Norme.
- 8. **I fabbricati esistenti in contrasto** con le destinazioni d'uso previste dal PSA possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, e di Ristrutturazione edilizia.
- 9. **I fabbricati esistenti si intendono in contrasto** con le previsioni del PSA qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili individuati, rispettivamente, per le diverse zone e ambiti.
- 10. Per i fabbricati che risultino in contrasto con il PSA ed in particolare con le sue previsioni infrastrutturali, l'Amministrazione attiva, di norma, specifiche procedure perequative, basate sul trasferimento dei diritti edificatori, utilizzando appositi strumenti amministrativi e negoziali di compensazione urbanistica, attraverso specifiche convenzioni e/o atti unilaterali d'obbligo. Analoghe procedure di compensazione urbanistica l'Amministrazione si riserva di adottare ai fini di risolvere particolari situazioni di contenzioso urbanistico in essere, in conformità al presente PSA.

Art 5 - Riferimenti alle normative, alla cartografia tecnica e ai Piani di area vasta

- 1. Il Documento Definitivo del PSA e del REU è formato con i contenuti previsti all'Art. 27 della Legge regionale 16 Aprile 2002 n° 19 e successive modifiche e integrazioni di seguito richiamata in sintesi come LR 19/2002 acquisendo criticamente, inoltre, quanto previsto in materia dalle Linee Guida della Pianificazione regionale della Regione Calabria.
- 2. Rappresentano altresì riferimenti essenziali per il Documento Definitivo il Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP), anche se allo stato non ancora approvato ma delineato in conferenza di pianificazione, il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), oltre agli altri piani sub-comunali esistenti nell'area di pertinenza del PSA di Cortale. Il presente PSA recepisce interamente il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Ove non fosse ben definito il presente REU si intende che recepisce interamente le norme di salvaguardia e di tutela predisposti dalla normativa del PTCP.
- 3. Il PSA assume come riferimento tecnico la nuova Cartografia in formato digitale CTR della Regione Calabria e del Catasto terreni, integrata ed aggiornata utilizzando le informazioni specifiche derivanti dall'Ortofoto satellitare 2008, oltre che da altre fonti disponibili. La medesima Cartografia tecnica è stata ulteriormente messa a punto, empiricamente, nelle diverse fasi formative del progetto, dagli Uffici Comunali e dal Gruppo di lavoro incaricato del PSA, anche utilizzando fonti internet da Google Maps e Virgilio Mappe.
- 4. I frazionamenti e gli accatastamenti effettuati dopo la data di adozione del PSC non incidono sulle capacità edificatorie attribuibili ai suoli interessati, da riferire ai processi di urbanizzazione attivati prima di tale data, come meglio specificato di seguito.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

LINGUAGGIO DEL PIANO

Art 6 - Termini specifici

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

- 1. **Zona**: Il termine indica aree del territorio comunale omogenee sotto il profilo della funzione prevalente.
- 2. Località Nell'ambito della presente normativa la classificazione per località viene usata per le sole Zone residenziali di completamento.
- 3. **Area Funzionale**: Il termine indica ambiti territoriali (corrispondenti a bacini idrografici) individuati con l'obiettivo di costituire le reti infrastrutturali di sostegno ai presidi di tutela ambientale. Nell'ambito della presente normativa la classificazione in Aree Funzionali viene usata per le sole Zone Industriali e Artigianali di completamento.
- 4. Comparto: Il termine indica all'interno di ogni Zona l'articolazione delle singole specificità.
- 5. **N (enne come numero):** Il termine indica l'insieme di più isolati contigui che in ogni singola località per le Zone Residenziali o in ogni singola Area Funzionale per le Zone Industriali e Artigianali, presentano omogeneità di caratteri morfologici, tipologici, di età e formazione del tessuto edilizio, di stato di conservazione, di rapporti tra edifici e spazi aperti. Nell'ambito di ciascuna località o di ciascuna Area Funzionale i Settori individuano di conseguenza porzioni di territorio soggette a disciplina omogenea.
- 6. **Subarea:** Il termine indica la suddivisione del Settore in isolati o porzioni di isolato (quando sussistono condizioni che impongono il ricorso a specifiche prescrizioni normative).
- 7. Area Unitaria di Intervento: Il termine indica, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuovo impianto, nelle Schede Progettuali (Zona T) e negli Interventi di Riqualificazione le aree soggette a intervento unitario attuabile a mezzo di intervento diretto, di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione e/o Comparti Edificatori.
- 8. Schede Progettuali: Il termine indica progetti unitari che interessano aree strategiche o temi specifici della struttura insediativa la cui definizione è considerata fondamentale e prioritaria per la realizzazione degli obiettivi del P.S.A. La Normativa specifica può essere corredata da Schede Progettuali che stabiliscono le indicazioni planivolumetriche per la loro realizzazione.
- Interventi di Riqualificazione: Il termine indica progetti riguardanti aree specifiche della struttura insediativa che presentano aspetti di particolare interesse per la riqualificazione e/o rifunzionalizzazione di determinati ambiti territoriali.
 - a. Essi sono suddivisi in:
 - i. Interventi di Riqualificazione Funzionale;
 - ii. Interventi di Riqualificazione Ambientale.
 - b. Ove lo strumento di attuazione non sia individuato nel Piano di Recupero, gli interventi previsti sono precisati da Schede Progettuali che stabiliscono le indicazioni planivolumetriche per la loro realizzazione.
- 10. **Progetto unitario**: Il termine indica un progetto architettonico finalizzato alla realizzazione di interventi organici nell'ambito di aree specificamente individuate dal P.S.A. Tali interventi potranno essere attuati sulla base di singole concessioni.
- 11. **Ui Unità immobiliare**: Si intende per Unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc).
- 12. **Uf Unità Fondiaria:** Si intende per Unità Fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, tipologico, funzionale e statico, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza, con gli spazi di diretta pertinenza. Eè classificata Unità Fondiaria anche il lotto libero in edificato.



Documento Definitivo - R.E.U - Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

Art 7 -Usi urbani e usi agricoli definizione

1. R Usi prevalentemente residenziali

- a. R1 Usi residenziali: residenza permanente, residenza studentesca, residenza turistica, bed and breakfast, collegi, convitti, ostelli, case di cura, centri per anziani.
 - i. Parcheggi pertinenziali P3: Interventi di nuova costruzione 30 mg/100 mg Su
- Usi ricettivi: alberghi, residence, alberghi diffusi, campeggi (questi ultimi nei limiti della legislazione regionale in materia)
 - i. Parcheggi pertinenziali P3:
 - 1. Interventi di recupero 20 mg/100 mg Su,
 - 2. Interventi di nuova costruzione 50 mq/100 mq Su
- c. R3 Piccoli uffici, studi professionali
 - i. Parcheggi pertinenziali P3: Interventi di nuova costruzione 30 mg/100 mg Su
- d. R4 Commercio al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio, sportelli bancari, fitness, palestre, piscine, cinema
 - i. Parcheggi pertinenziali P3:
 - 1. Interventi di recupero 30 mg/100 mg Su
 - 2. Interventi di nuova costruzione 100 mg/100 mg Su
- e. R5 Attività direzionali e grandi uffici
 - i. Parcheggi pertinenziali P3:
 - 1. Interventi di recupero 20 mq/100 mq Su
 - 2. Interventi di nuova costruzione 50 mg/100 mg Su
- R6 Attività di rappresentanza, culturali, museali, ricreative, sportive
 - i. Parcheggi pertinenziali P3: Interventi di nuova costruzione 30 mg/100 mg Su

Usi prevalentemente produttivi 2. **P**

- a. P1 Attività di artigianato produttivo e piccola industria
 - i. Parcheggi pertinenziali P3:Interventi di nuova costruzione 30 mg/100 mg Su
- Media e grande distribuzione commerciale, come rispettivamente definite dal D.Lgs. 114/98 e dalla LR 59/97 e successive modifiche e integrazioni
 - i. Parcheggi pertinenziali P3:
 - 1. Interventi di recupero 200 mq/100 mq Sul
 - 2. Interventi di nuova costruzione 300 mq/100 mq Sul

3. I Usi industriali

- a. I1 Attività industriali, di media e grande dimensione
 - i. Parcheggi pertinenziali P3: Interventi di nuova costruzione 30 mg/100 mg Sul
- b. 12 Attività fieristiche, espositive, congressuali e per lo spettacolo
 - i. Parcheggi pertinenziali P3: Interventi di nuova costruzione 60 mg/100 mg Sul (anche sotto forma di prati consolidati concessi in uso periodicamente)
- c. 13 Commercio all'ingrosso, logistica, commercio tematico, autosaloni, etc.
 - i. Parcheggi pertinenziali P3:
 - 1. Interventi di recupero 50 mg/100 mg Sul
 - 2. Interventi di nuova costruzione 100 mg100 mg Sul
- d. 14 Impianti per la trasformazione, la conservazione, il confezionamento e la commercializzazione di prodotti agricoli: caseifici, cantine, frigoriferi, frantoi
 - i. Parcheggi pertinenziali P3: Interventi di nuova costruzione 30 mq/100 mq Sul

Servizi pubblici e di interesse pubblico

- Servizi sociali, servizi scolastici, servizi di interesse comune, verde pubblico, verde a. S1 sportivo.
 - i. Parcheggi pertinenziali P3: Interventi di nuova costruzione 30 mq/100 mq Sul
- Attrezzature urbane, scuole superiori, centri universitari, cinema e teatri, attrezzature tecniche, ospedali, centri per anziani, fitness, spettacoli ambulanti
 - i. Parcheggi pertinenziali P3: Interventi di nuova costruzione 40 mq/100 mq Sul
- c. S3 Parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali

5. AG Usi agricoli

a. AG1 Residenza agricola: riservata alla famiglia dell'imprenditore e degli operatori agricoli, secondo le definizioni di legge, e negli altri casi ammessi dalle Norme di zona;



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

- b. AG2 *Annessi rustici*: corrispondenti ai fabbricati produttivi strettamente necessari all'esercizio delle attività dell'azienda agricola, compreso l'allevamento di animali domestici e la zootecnia aziendale, classificata diversamente dalle attività di cui al punto E4.
- c. AG3 Serre fisse: intese come impianti fissi riservati alle colture ortofrutticole, floristiche e vivaistiche:
- d. AG4 Fabbricati riservati all'attività zootecnica: limitatamente alle attività di carattere intensivo o industriale, non integrate all'attività di aziende agricole insediate sul territorio comunale, e comunque quelli in cui il numero complessivo di capi risulti maggiore di quello derivante dal rapporto di 40 ql. di peso vivo di animali per ettaro di terreno funzionalmente asservito all'allevamento; dati da comprovare attraverso relazione agronomica a firma di tecnico abilitato:
- e. AG5 *Caseifici, frigoriferi, frantoi e cantin*e, di piccola dimensione, utilizzati esclusivamente per la lavorazione dei prodotti aziendali;
- f. AG6 Ricettività e servizi per l'agriturismo, in conformità alla legislazione vigente.
- 6. Ove si presenti la necessità di realizzare interventi con presenza di usi non specificamente previsti al comma precedente, si procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi effetti simili sul territorio ed, in particolare, sui parcheggi di tipo P3.
- 7. Per i cambi d'uso sottoposti a Permesso di costruire, nel caso di incremento del Carico urbanistico, come definito come aumento del "carico delle aree di parcheggio e dotazione minima" di cui all'apposito articolo delle presenti norme, è obbligatoriamente prevista la quota aggiuntiva eventualmente mancante di parcheggi pertinenziali di tipo P3 o, in caso di impossibilità, la monetizzazione di corrispondenti quote di parcheggi di servizio di tipo P2, anche di uso pubblico.
- 8. Ove non specificato per prevalenza si intende almeno il 60% della Slp del progetto in essere, ovvero del singolo edificio o del Piano attuativo di dettaglio in oggetto.

Art 8 - Definizione degli Indici urbanistici ed edilizi

- 1) Le prescrizioni del P.S.A. sono completate da indici numerici (urbanistici ed edilizi) atti ad individuare le quantità edificabili e a definire meglio i caratteri delle opere realizzabili. Nel caso di discordanza con quanto stabilito dal Regolamento Edilizio valgono le presenti norme.
- 2) **Superficie territoriale (St):** St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3) **Superficie fondiaria (Sf):** Sf misura in mq. la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, con esclusione di quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.
- 4) **Superficie coperta (Sc):** Sc misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate, balconi aggettanti con sbalzo superiore a ml. 2,50, le logge.
- 5) Rapporto di copertura (Rc): Rc misura in mq./mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).
- 6) Superficie lorda di pavimento (SIp): SIp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei cavedi, dei muri perimetrali, dei vani-scala condominiali. Sono esclusi i sottotetti non abitabili e i piani seminterrati e interrati, porticati e gallerie coperte di uso pubblico.
- 7) Rapporto Slp/Sf: Slp/Sf misura in mq./mq. la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.
- 8) Superficie utile lorda (Sul): La Sul misura in mq. la somma delle superficie di tutti i piani fuori e dentro terra, al lordo di scale e vano ascensori. Nei casi di piani seminterrati e interrati vanno conteggiate come Sul le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, magazzini, cantine e garages a servizio delle singole unità immobiliari, locali agibili anche con permanenza solo temporanea di persone. Sono esclusi dalla Sul: i cavedi, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche, gli immondezzai.
- 9) **Indice Territoriale (It):** mq/mq misura la Sul max realizzabile nella superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
- 10) Indice Fondiario (If): Mq/Mq misura la Sul max. realizzabile nella superficie fondiaria.
- 11) **Cu Carico urbanistico: p**er Carico urbanistico si intende l'impegno (carico) complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e dei Servizi da parte delle attività insediate o da insediare. In



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

prima approssimazione il Carico Urbanistico può essere valutato come proporzionale alle dotazioni di parcheggi pertinenziali, P3, abbinate ai diversi usi urbani.

- 12) Altezza del fabbricato (H): Per altezza del fabbricato si intende la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio. Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana. Nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l'altezza dell'edificio sarà ottenuta riportando l'andamento della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata. Per i fabbricati produttivi l'H sarà computata con riferimento al piano di posa della struttura principale. Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici. Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:
 - a) la linea di incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato, nel caso che questo disti più di ml. 5,00 dal retro marciapiede stradale;
 - b) la quota del retro marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di ml. 5,00; nel caso di strada in pendenza la quota sarà quella media del tratto i strada posto in corrispondenza dell'edificio;
 - c) la linea d'incontro della costruzione col terreno considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede suddetto.
 - d) Il numero di piani previsti, quando non vi siano ulteriori indicazioni è da intendersi comprensivo del piano terreno.
- 13) **Volume (V):** V misura prodotto Sc x H al netto delle logge, dei balconi aggettanti e degli aggetti dei tetti. Sono altresì esclusi dal computo del volume i portici e le gallerie di uso pubblico. Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica, V misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra (vedi schema esplicativo in appendice) ad esclusione dei volumi tecnologici di cui alla legge 19/02.
- 14) Larghezza del corpo di fabbrica (L): L misura in metri lineari. la distanza tra i fili esterni dei muri perimetrali esclusi eventuali corpi aggettanti se inferiori a 1.50 ml rispetto alla partizione verticale.
- 15) **Distanza minima dai confini (Dc)**: Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete dell'edificio più vicina al confine e il confine stesso.
- 16) **Distanza tra gli edifici (De) :** Per distanza fra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le pareti degli edifici, che si fronteggiano. In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze minime, anche in relazione alle altezza, stabilite dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico per le costruzioni in zone sismiche.
- 17) Distanze dal filo stradale (Ds): Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerata ai fini del computo del volume, con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri scarpate, ecc.). Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello fra la strada e il piano terra del fabbricato. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori delle Zone definite A B C D E dal D.M. 1444/68 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. stesso e le fasce di rispetto previste dal nuovo Codice della strada.
- 18) **VL Indice di Visuale libera:** Esprime il rapporto minimo (ml/ml) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle fasce di rispetto stradale), dai confini di proprietà e dai cigli stradali, oltre che dai fronti dei fabbricati prospicienti, e l'altezza delle stesse fronti.
- 19) Aree permeabili: Sono le aree che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici, né in elevazione né sotterranei e non pavimentate o bitumate. La quantità minima di aree permeabili in ogni singola zona è specificamente stabilita dalla relativa normativa.
- 20) **Superfici atipiche**: Negli interrati e seminterrati le superfici vengono computate come Sul se hanno una altezza max libera maggiore di ml. 2,20 e che non fuoriesca oltre il 1,00 ml dell'estradosso dalla linea di terra di progetto dell'edificio; non si computa nella Sul la quota minima utilizzate come parcheggi di cui alla "legge Tognoli" (l. 122/1989).
- 21) **Portici e verande e tettoie** : sono parti dell'edificio con almeno un lato libero, le superfici non vengono computate come Sul se non superano il 25% della Sul. possibile, da tali superfici occorre rispettare le distanze previste.
- 22) **Strutture non fisse**, sono le strutture precarie o temporanea, come eventuali gazebo per manifestazioni temporanee, non ancorate al terreno in modo stabile, ovvero in modo non definitivo, ovvero con piastra e bulloni smontabili, in tale caso la struttura verticale non produce distanza.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

23) Tutti gli indici perequativi se non altrimenti indicati si intendono riferiti alla Superficie utile lorda (Sul).

Art 9 - Opere di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

- 1) Ai fini dell'attuazione del PSA, le opere di urbanizzazione primaria corrispondono alle opere a rete necessarie a sostenere i diversi insediamenti e le singole unità fondiarie insediate. Oltre alle opere riportate nelle definizioni di cui all'Art. 4 della Legge 847/64, confermate dal comma 7 dell'Art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia, esse possono comprendere le reti telefoniche, telematiche e del teleriscaldamento, etc.
- 2) Analogamente, le opere di urbanizzazione secondaria corrispondono ai Servizi sociali di quartiere ivi comprese le scuole per l'istruzione superiore all'obbligo come definiti dal sopra citato Art. 4, ripresi ed ampliati dal comma 8 del citato Art. 16.
- 3) Ancora ai fini dell'attuazione del PSA, le opere di urbanizzazione generale rappresentano opere a rete ed opere puntuali, pubbliche e di interesse pubblico, al servizio dell'intero sistema urbano. Per Attrezzature urbane si intendono, nelle presenti Norme, fra le opere di urbanizzazione generale, quelle di carattere puntuale al servizio dell'intero sistema urbano.
- 4) A PSA approvato, l'Amministrazione provvede con specifica Deliberazione consiliare, in conformità ed in attuazione alla legislazione urbanistica vigente e delle Direttive regionali in materia, ad una definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del contributo sul costo di costruzione, in coerenza con il nuovo quadro urbanistico e con l'articolazione complessiva delle destinazioni d'uso introdotta con lo stesso PSA. Tale Deliberazione provvede altresì ad individuare i casi speciali in cui può essere ammesso motivatamente il ricorso alla monetizzazione sostitutiva della cessione di aree destinate a standard urbanistici, tenuto conto altresì dell'impianto perequativo adottato per l'attuazione del PSA. La medesima Delibera provvede a definire la casistica delle pratiche perequative subordinate a corrispettivi monetari, con particolare riguardo al caso delle medie e grandi superfici commerciali.

Art 10 - Casi di difformità ed interpretazione e aggiornamento

- 1) In caso di difformità, e anche nel caso di difficoltà interpretative, fra gli elaborati del PSA prevale comunque il REU; fra gli elaborati grafici prevalgono le Tavole in scala più dettagliata; la Tav. C.1. del Progetto di Assetto Urbanistico prevale sulla Tav. B.2. della Carta dei vincoli, fermi restando comunque vincoli e tutele derivanti dalla legislazione di settore e dalla pianificazione sovraordinata.
- 2) Gli elaborati grafici del PSA fanno testo nella versione cartacea, debitamente firmata e timbrata, depositata, insieme a tutti gli elaborati del PSA, presso la Segreteria comunale di Cortale ed, in copia conforme, presso l'Ufficio del RUP dei singoli Comuni e se fornita di firma digitale nella versione digitale esposta su internet. L'Amministrazione Comunale ne favorisce e promuove l'utilizzo in versione informatizzata su GIS, per i diversi usi professionali, tecnici e documentari necessari e consentiti.
- 3) L'Amministrazione si riserva aggiornamenti ed approfondimenti degli elaborati, al fine di garantire sistematicamente al processo di Piano i necessari supporti tecnici, anche in fase attuativa, con particolare riferimento alla tutela del territorio ed ai fattori della sicurezza ambientale

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

SICUREZZA E IDENTITÀ DEL TERRITORIO

SISTEMA DEI VINCOLI

Art 11 - Carta dei vincoli, Tutele e Salvaguardie

- 1. Ai fini dell'applicazione dei vincoli di tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali, si fa riferimento alla Carta dei vincoli, Tav. B.2b Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1: 5.000, le cui prescrizioni si applicano integrando previsioni e modalità di intervento riportate nella Tav.C.3 PSA, Assetto Urbanistico Generale Comunale con vincoli 1:5.000) del Progetto urbano del PSA.
- 2. Nelle zone sottoposte a vincoli (Paesaggistico, Idraulico, Consorziale, Stradale e Fluviale), ai fini della fattibilità degli interventi per i quali è previsto il rilascio del titolo abilitativo, è sempre necessaria l'acquisizione del nulla osta dell'autorità preposta a tutela del vincolo.
- 3. Negli Ambiti vincolati per rischio idraulico e di stabilità dei versanti (Classe 4, Carta di fattibilità geologica della Relazione geomorfologica) e nell'Ambito di particolare tutela sismica, individuati nella richiamata Carta dei vincoli, è vietata ogni nuova edificazione. Sui fabbricati e sui manufatti esistenti, entro tali Ambiti, sono sempre ammessi, ai sensi del DPR 380/01, gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, oltre agli interventi di Restauro e di Restauro e risanamento conservativo, ove previsti. Gli interventi di Ripristino tipologico, di Ristrutturazione edilizia sono ammessi, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica e di riduzione del rischio idraulico o di stabilità dei versanti, in conformità alle specifiche modalità di intervento richiamate. Tali interventi operano, di norma, nel quadro di una conferma degli usi esistenti, anche secondo quanto disciplinato dall'Art. 57 della LR 19/2002.
- 4. Negli Ambiti corrispondenti alle Classi 3 e 2 della Carta di fattibilità geologica e della Relazione geomorfologica ed individuati nella Carta dei vincoli, si opera con le particolari limitazioni e cautele prescritte agli appositi capitoli della Relazione geomorfologica.
- 5. Nelle Aree e nelle Fasce boscate è vietata ogni nuova edificazione. Sui fabbricati e sui manufatti esistenti si opera come al comma 2.
- 6. Nelle Aree Archeologiche vincolate ai sensi del Codice dei Beni Culturali, come individuate nella Tav. dei vincoli si applica ancora il D.Lgs. 42/2004, tutti gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsiasi genere dovranno essere sottoposti, previo invio del relativo progetto, all'approvazione della Soprintendenza archeologica della Calabria, che si può riservare di:
 - a. valutare la fattibilità delle opere;
 - b. richiedere saggi archeologici preliminari;
 - c. dettare in esito ai saggi ulteriori prescrizioni o modifiche dei progetti, a tutela dei resti di interesse archeologico;
 - d. procedere se del caso all'apposizione di vincoli di inedificabilità, ai sensi del D.L.vo 22/01/2004 n° 42.
- 7. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. dei vincoli, e nelle fasce fluviali sottoposte al medesimo ordine di tutela, si applica quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.
- 8. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico-forestale si applica il R.D.L. 30/12/23 n° 3267. Nelle aree sottoposte a vincolo sismico si applica il DM Infrastrutture 14/1/2008 e la Circolare 617 12/2/2009, con l'O.P.C. 3274/2003.
- 9. Nelle aree sottoposte al Piano di Assetto Idrogeologico regionale, PAI, si applicano le relative normative, tenuto conto di quanto previsto al citato comma 2 dell'Art. 26.
- 10. Nelle aree di rispetto cimiteriale si applicano le norme della L. 166/2002 e del DPR 803/1975, nei limiti di quanto previsto di seguito.
- 11. Nelle aree di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti, come riportati nella Tav. dei vincoli, si applicano le norme di tutela prescritte dall'ente di gestione, ed è vietata ogni nuova edificazione, per gli eventuali fabbricati esistenti saranno consentiti gli interventi di manutenzione.
- 12. Nelle fasce di rispetto stradale, in conformità al Codice della Strada, si applica quanto previsto all'Art. 44; nelle fasce di rispetto ferroviario quanto previsto all'Art. 43, in conformità al DPR 753/80.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

- 13. Nelle fasce di rispetto delle discariche, dei depuratori, dei pozzi ad uso idropotabile e simili è vietata ogni nuova edificazione; sono ammessi, sui fabbricati esistenti, esclusivamente interventi di tipo manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle aree di concessione di utilizzo delle sorgenti delle acque termominerali si applicano le normative di cui al Decreto della Regione Calabria 51/1999. Tali aree e fasce sono individuate nelle Tavv. dei vincoli.
- 14. Nei casi in cui le Tavole di cui al Progetto del PSA, tavole C PSC: obiettivi, strategie, assetti urbanistici, o altre diverse previsioni insediative del PSA, investano parzialmente aree sottoposte a vincolo di inedificabilità, come identificato nella Tav. dei vincoli, la relativa Capacità edificatoria dovrà integralmente venire realizzata nelle adiacenti porzioni di proprietà non sottoposte a vincolo, nei limiti delle presenti Norme, oltre che secondo le modalità previste della perequazione e compensazione di cui ai successivi articoli.
- 15. Nelle aree riservate per usi civici non è permessa l'edificazione.

Art 12 - Ambiti dei rischi idraulico, di stabilità e sismica

- 1. *Il PSA individua* in modo puntuale le principali aree e gli elementi soggetti a tutela con particolare riferimento a:
 - Risorse idriche e assetto idrogeologico: reticolo idrogeologico, fasce di pertinenza fluviale, aree ad alta e moderata probabilità di inondazione, aree di potenziale allagamento, aree di ricarica della falda, distanze di rispetto dai corpi arginali, pozzi, acque termali.
 - Stabilità dei versanti: aree a rischio di frana, aree in dissesto, abitati da consolidare, attitudine alla trasformazione del territorio, vincolo idrogeologico.

Art 13 - Impianti e Infrastrutture

- 1. Il PSA individua in modo esemplificato i principali vincoli con particolare riferimento a: strade, ferrovie, cimiteri, depuratori, acquedotti, gasdotti, elettrodotti, cabine primarie, emittenza radio televisiva, aziende a rischio di incidenti rilevante.
- 2. Strade. Le fasce di rispetto parallele alla infrastruttura viaria sono gli spazi deputati agli interventi sulla viabilità. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto. Le fasce di rispetto sono da riferirsi all'intera rete viaria ad eccezione di quelle comunali pari comunque a 20 mt per lato e a prescindere dalla loro individuazione grafica. La disciplina di questi ambiti, oltre alla normativa nazionale e regionale di riferimento discende dagli artt. 11.4, 11.5 e 11.6 del PTCP.
- 3. *Ferrovie*. Gli interventi all'interno delle fasce di rispetto ferroviarie discendono dalla normativa nazionale di riferimento e dall'art. 11.5 del PTCP.
- 4. Cimiteri. Il PSA individua le fasce di rispetto cimiteriale tenendo conto delle riduzioni già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente e propone alcune fasce di riduzione che si propongono per l'approvazione contestuale all'ASP di riferimento.
- 5. Depuratori. L'ambito di rispetto del depuratore è di 100 mt. in cui sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione. La disciplina fa riferimento alla Deliberazione 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento.
- 6. Acquedotti principali. La fascia di asservimento dell'acquedotto è pari a 4,5 mt per lato. La disciplina fa riferimento alla Deliberazione 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento.
- 7. Gasdotti. Lungo i tracciati dei metanodotti esistenti, la fascia di rispetto da osservarsi nell'edificazione fa riferimento al D.M. 16.04.2008.
- 8. Elettrodotti e cabine primarie. L'individuazione grafica dell'ampiezza della fascia è indicativa e verrà rilevata con esattezza al momento dell'intervento, in relazione alle modifiche intervenute, che si considerano automaticamente recepite senza variazione cartografica.

Art 14 - Permeabilità dei suoli (30%)

1. Al fine di mitigare gli effetti delle avversità metereologi che le aree di pertinenza, sia di edifici residenziali che di altra natura, ovvero tutte le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria, sono da considerare come superfici permeabili esse dovranno presentare una superficie non



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

pavimentata, ovvero permeabile alle acque piovane, non inferiore al 25% -30% secondo gli ambiti specifici.

Art 15 - Modificabilità degli Ambiti di rischio (PSA/POT)

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

Art 16 - Aree per la protezione civile

- 1. In conformità all'Art. 20, comma 3, punto m) della LR 19/2002, il PSA provvede alla individuazione, nelle Carte di progetto, denominate C PSA: obiettivi, strategie, assetti urbanistici, delle aree necessarie alle attività di protezione civile, in conformità ai Piani Comunali di Protezione Civile e del Piano del Centro Operativo Intercomunale di Protezione Civile con sede in Amaroni. Tali aree sono inquadrate dal PSA come "ambiti per servizi straordinari" e sono attuati prevalentemente attraverso la perequazione volontaria.
- 2. Le seguenti linee di indirizzo sono espresse al fine di adeguare, se non già conformi, i singoli piani di Protezione civile comunale:
- 3. Le aree per la protezione civile si dovranno suddividere nelle seguenti sottoaree:
 - 1) aree di attesa (o di quartiere), sono le aree di primo ritrovo della popolazione e per il ricongiungimento delle famiglie (strade, piazze, slarghi, parcheggi pubblici,
 - 2) **aree di ricovero della popolazione**; sono le aree per i containers, roulottes e/o tende in grado di assicurare un ricovero alla popolazione colpita (dimensionamento medio: mq 6.000 min. per 500 persone)
 - 3) aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse; dalle dimensioni di almeno due campi di mq. 6.000 ciascuno sono le sedi dei Centri Operativi intercomunali da utilizzare solo per qualche mese.
 - 4) **aree per la ricostruzione**, sono le aree che devono essere libere anche dopo l'evento calamitoso al fine di poter destinare la veloce localizzazione dell'eventuale ricostruzione
- 4. Nella immediatezza dell'evento calamitoso l'autorità procedente dovrà seguire le seguenti linee urbanistiche:
- 5. Le aree di ricovero della popolazione (2) e le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse (3), dovranno essere ricavate nelle aree predisposte dal PSA lasciando libere le aree più vicine al centro abitato al fine di ricavare le aree per la ricostruzione (4) il più vicino possibile al centro abitato originario.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

SISTEMA RISORSE NATURALI E ANTROPICHE

Art 17 - Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica (S1)

- 1) Il presente PSA ha analizzato i vari aspetti del paesaggio presente nel territorio e ritiene di dover effettuare una tutela dei seguenti elementi:
- 2) Siti Rete natura 2000 (SIC, SIN): E' la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie. In tali aree il RUE persegue la conservazione della valenza naturalistica-ambientale della rete.
- 3) **Parchi e riserve naturali**: Sono aree sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004 e a speciale disciplina di pianificazione e gestione. Le condizioni di tutela e gli obiettivi discendono dalla L.R. 10/2005 e dall'art. 7.4 del PTCP (Parchi regionali, riserve naturali e altre aree protette).
- 4) Aree forestali: Sono le parti di territorio realmente caratterizzate dalla presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea o di origine artificiale in grado di esercitare un'influenza sul clima, sul regime idrico, sulla flora e sulla fauna.
- 5) **Beni di interesse paesaggistico:** Sono quelli soggetti a specifici provvedimenti di tutela, compreso quelli di cui al D.Lgs 42/2004 tutelati al momento della formazione del PSA. La ricognizione precisa di questi beni, che non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti, va effettuata alle scale di pianificazione di maggior dettaglio e in ogni caso prima della emanazione di atti esecutivi.
- 6) **Alberi monumentali:** Il PSA effettua una prima ricognizione degli alberi monumentali da tutelare. Il RUE Comunale provvede ad integrare la ricognizione dettando indirizzi di tutela.
- 7) **Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua:** Sono le aree caratterizzate da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici connesse alla evoluzione del corso d'acqua.
- 8) **Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale:** Sono le aree caratterizzate da rilevanti componenti paesistiche, vegetazionali, geologiche, connotati visivi e diversità biologica.
- 9) Calanchi: Sono elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesisticoambientali della collina. La loro tutela considera sia i problemi di assetto idrogeologico che il valore del paesaggio.
- 10) Dossi e paleo dossi: Sono morfostrutture che per rilevanza storico/testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione territoriale da conservare. Le condizioni di tutela, da approfondirsi nel RUE
- 11) **Viabilità panoramica:** Sono le strade lungo le quali è possibile godere di vedute panoramiche verso gli abitati, verso le valli dei corsi d'acqua e verso il sistema vallivo della collina.
- 12) **Crinali e spartiacque minori:** Sono elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesistico-ambientali. Finalità della tutela è la salvaguardia del profilo, dei coni visuali nonché dei punti di vista. Il profilo dei crinali deve essere conservato integro e libero da edifici che possano modificarne la percezione visiva dai principali centri abitati e dalle principali infrastrutture viarie
- 13) Aree studio: Il POT potrà analizzare le caratteristiche delle predette aree e dettare per esse disposizioni;
- 14) **Coni visivi urbani:** Sono elementi individuati dal presente PSA e che individuano le caratteristiche strutturali del panorama urbano, IL POT Comunale detta norme per la conservazione di tali visuali.
- 15) **Singolarità geologiche:** Sono da intendersi quali testimoni del patrimonio geologico quell'insieme dei luoghi ove sono conservate importanti testimonianze della storia e dell'evoluzione geologica, geomorfologica e pedologica del territorio. Il RUE Comunale disciplina le modalità di tutela e valorizzazione in coerenza con le schede sulle singole aree contenute nel Quadro Conoscitivo.
- 16) **Interventi settore energetico:** Al fine di garantire l'integrità del Paesaggio ogni intervento di produzione di energia, realizzato in aree agricole, dovrà sottendere alle seguenti indicazioni:
- 17) Fotovoltaico: copertura del territorio non superiore al 10% dei territori interessati;



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

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

INTERVENTI IN AREE AGRICOLE per la TUTELA DEL PAESAGGIO

- 19) Relazione di compatibilità ambientale: Ogni intervento edificatorio e di pratica agricola nel territorio rurale dovrà prevedere il rispetto dell'orografia, della natura dei suoli e della vegetazione autoctona esistente. Pertanto, ogni progetto dovrà contenere una relazione di compatibilità ambientale dell'intervento proposto.
- 20) Ai fini di rendere compatibili gli interventi si assumono i seguenti criteri generali di valutazione per la verifica del progetto.
- 21) Disciplina degli elementi connotativi dello spazio rurale: Costituiscono elementi particolari del paesaggio i borghi rurali, la viabilità storica, i muretti a secco o comunque tipici, le siepi, le alberature in filare, gli alberi isolati, i boschetti, , e qualsiasi altra entità, biotica, abiotica o mista che corrisponda all'interazione storico-tradizionale fra cultura e natura.
- 22) In tutto il territorio comunale, su tali beni, è vietato qualsiasi intervento se non finalizzato alla loro conservazione e ripristino.
- 23) Al fine di valorizzare tali elementi si dovrà provvedere al loro censimento ed alla promozione.
- 24) **Disciplina degli oliveti gradonati:** Nelle aree olivetate gradonate e/o ciglionate sono consentiti interventi di conservazione della morfologia e delle sistemazioni idraulico-agrarie che non ne alterino l'assetto paesaggistico. Gli interventi edificatori dovranno rispettare gli oliveti esistenti e comunque dovranno essere collocati nelle aree non erborate.
- 25) Disciplina della conservazione della morfologia dei suoli, dei corsi di acqua superficiali e delle sistemazioni idraulico-agrarie: Ai sensi della D.G.R. del 27.12.2005, n. 1196, sono vietati movimenti di terra (livellamenti) in grado di determinare un danno alla fisionomia del paesaggio ed alla risorsa suolo, alla sua funzionalità e tipicità. Se resi necessari dall'uso agricolo dei suoli o finalizzati al dell'assetto idrogeologico е vegetazionale dovranno dall'Amministrazione Comunale. I movimenti terra dovranno essere realizzati a regola d'arte, senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, avendo cura di limitarli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei suoli sia in fase di lavorazione che in fase di gestione dell'opera; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innesco di fenomeni erosivi e/o di smottamento. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire, ove possibile, attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (fascinate, graticciate, idrosemina, muretti a secco, gradoni, ecc.).
- 26) **Prescrizioni per gli interventi sui terreni agrari:** Al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, per tutto il territorio del comune con uso reale agricolo e forestale, valgono le seguenti prescrizioni.
- 27) Regimazione idrica superficiale: Tutti i proprietari ed i conduttori dei terreni, devono realizzare un'adeguata rete di regimazione delle acque (fosse livellari, fossi collettori) della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza per come previsto dal "regime di condizionalità" (Reg. CE n. 1782/03) recipito dalla Regione Calabria con DGR n. 158/2007.
- 28) **Sorgenti e zone di ristagno idrico:** In presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o sub-superficiali, si deve provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio.
- 29) **Scarpate stradali e fluviali:** Le scarpate stradali o fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola, in particolare:
 - a. le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade provinciali, comunali) devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno metri 3 dal ciglio superiore della scarpata a valle della sede stradale;
 - a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erodibilità dei suoli e all'assetto agronomico degli impianti, deve essere prevista l'apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale;



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

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

vigenti;

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

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

30) Tutela dei corpi idrici superficiali e profondi: Tutte le aziende interessate sono tenute a:

- a. rispettare le disposizioni di utilizzo e smaltimento dei prodotti fitosanitari, carburanti, lubrificanti ecc. per come previsto dagli art. 103 e 104 del D.Lgs. 152/06;
- b. rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura dei fanghi di depurazione per come previsto dal D.Lgs. 99/92;
- c. rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura dei concimi minerali o dei liquami zootecnici nei terreni che ricadono in zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola, per come previsto dalla D.G.R. n. 393 del 06.06.2006 e s.m.i.;
- d. rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura delle acque di vegetazione dei frantoi oleari per come previsto dalla D.G.R. n. 17 del 16.01.2006.
- 31) Disboscamento e decespugliamento: L'eliminazione delle aree forestali (bosco e cespugli) è sempre vietata. Si fa eccezione per localizzate necessità legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.
- 32) **Prevenzione incendi:** Tutti i proprietari ed i conduttori dei terreni devono provvedere alla realizzazione di fasce parafuoco:
 - a. nei boschi e aree assimilate di larghezza il doppio dell'altezza degli alberi limitrofi
 - b. nei terreni abbandonati ed incolti di 20 m dal bordo delle strade pubbliche.
- 33) Aree percorse da incendi: A cura dell'Amministrazione Comunale sarà istituito un Registro delle superfici percorse da incendio, completo di dati catastali e planimetria a scala non inferiore a 1:10000 ai sensi della Legge 47/75 e successive modifiche ed integrazioni.
- 34) Si applicano i divieti e le prescrizioni previste dalla legge n°352 del 21/11/2000 (Legge quadro in materia di incendi boschivi).
- 35) **Tutela delle opere idrauliche di consolidamento e di regimazione:** Le opere di sistemazione superficiale e profonda eseguite con finanziamenti pubblici in nessun caso devono essere danneggiate. I terreni sui quali insistono tali opere possono essere soggetti a lavorazioni o piantagioni previa autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti.
- 36) **Utilizzazioni agricole dei territori in dissesto:** Nei territori interessati da scarsa stabilità dei pendii, per i quali è riconosciuto lo stato di attività e sono verificate le condizioni di rischio da parte degli Enti competenti, le utilizzazioni agrarie devono essere autorizzate dall'Ente competente (Autorità di Bacino) sulla base di una specifica indagine nella quale deve essere accertato e definito quanto segue:
 - a. la non influenza negativa delle utilizzazioni agrarie che si intendono attuare sulle condizioni di stabilità dei versanti e dei fenomeni di dissesto e l'assenza di rischio per la pubblica incolumità:
 - l'assetto agronomico colturale e le tecniche di lavorazione più idonee alla rimozione e alla attenuazione del rischio.

Art 18 - Risorse naturali protette

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



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

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

autorizzata nei modi previsti dalla legge vigente.

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

- c. È fatto divieto di abbattere senza autorizzazione, espiantare, danneggiare, spostare o modificare la struttura delle specie degli alberi monumentali, ovvero le piante arboree di alto fusto di qualsiasi specie, ivi comprese quelle inserite nelle aree demaniali ed in quelle pubbliche, nelle proprietà private, nelle aree rurali e nei centri urbani, che possiedono rilevanti caratteristiche morfologiche, quali l'età secolare, le dimensioni ragguardevoli, il portamento, la forma peculiare, nonché la rarità botanica o l'accertato valore storico-antropologico derivato da citazioni o rappresentazioni in documenti storici.
- d. Si definisce flora di alto pregio la vegetazione spontanea *autoctona* di qualunque specie vegetale presente sul territorio regionale è considerata specie rara e/o minacciata per la quale può essere necessario intraprendere progetti di tutela e di conservazione
- e. L'abbattimento, lo sradicamento o lo spostamento delle specie di cui all'articolo 2, comma 1, incluse nei Registri di cui all'articolo 5 collocate su suolo pubblico o privato può essere autorizzato dall'Amministrazione provinciale, previo parere espresso dalla Consulta tecnica provinciale, solo per esigenze di pubblica utilità, o di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative volte ad evitare l'abbattimento.

Art 19 - Visuali panoramiche

- 1) Il PSA e/o il POT perimetrano ed individuano con tale definizione le porzioni di territorio in diretta connessione visuale con il Centro Storico o altre aree.
- 2) Tale area, contraddistinta solitamente da una forte acclività dei versanti e dalla compresenza di peculiarità di tipo geologico geomorfologico, paesaggistico, panoramico, etc. deve essere preservata da interventi urbanizzativi o antropici di tipo invasivo al fine di salvaguardare le visuali panoramiche fruibili dal e per il Centro Storico.
- 3) In tali zone sono consentiti interventi di consolidamento e/o riduzione dei fenomeni di dissesto, rimboschimento con essenze autoctone, disciplina e regimazione delle acque superficiali ed in generale progetti di recupero e valorizzazione ambientale; è consentito anche l'adeguamento della viabilità esistente di servizio alle attività, agli edifici e agli impianti presenti.
- 4) Sono vietati i movimenti di terra che alterino stabilmente ed in maniera sostanziale il profilo del terreno, nonché la costruzione di nuovi edifici.

Art 20 - Sistema ambientale in ambiti antropizzati

- 1) Sono aree scoperte private che il P.S.A. vincola alla non edificabilità. Su tali aree insistono o sono ammessi:
 - a. giardini;
 - b. aree sistemate a verde;
 - c. piazzali e spazi per parcheggio privato;
 - d. impianti tecnologici;
 - e. piazzali di stoccaggio;
 - f. spazi di pertinenza pavimentati (aie, corti, ecc.);
 - g. parchi e giardini monumentali;
 - h. impianti sportivi scoperti.
- 2) Il verde esistente ad alto fusto dovrà essere mantenuto e reintegrato con essenze dello stesso tipo in caso di morte e deperimento.

Art 21 - Aree verdi

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

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

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

pavimentati.

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

- 4) Nelle aree verdi private di pertinenza degli edifici industriali è ammessa la realizzazione di piazzali, di parcheggi privati e piccoli impianti sportivi privati. Le superfici permeabili non dovranno essere inferiori al 70%.
- 5) Le fasce di verde privato lungo le strade saranno alberate a costituire protezione acustica e mitigazione all'impatto ambientale.

Art 22 -**Fasce litoranee**

- 1) Nelle aree indicate come fasce litoranee, di cui alla legge 431/85, ovvero della fascia costiera entro i 300 ml dal confine del demanio marittimo, é prescritta la conservazione della conformazione naturale, con particolare riferimento all'apparato morfologico e vegetazionale delle dune, nonché degli esistenti ambienti boscati.
- 2) Al fine di realizzare fronti mare non particolarmente impattanti nell'ambito paesaggistico costiero- marino i Comuni, nei tratti di costa urbanizzati, avranno cura di stabilire un rapporto tra la distanza dalla linea di confine demaniale marittimo e l'altezza possibile dei nuovi fabbricati mai inferiore a 5/1.
- 3) Per i vuoti edilizi è ammessa una edificazione con altezza max di 7 ml e sempre in relazione agli edifici vicini, non è ammissibile la previsione di manufatti fuori scala. Inoltre dovranno essere garantiti in numero e dimensioni adeguati dei varchi di permeabilità verso la spiaggia.
- 4) Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili:
 - la collocazione provvisoria e stagionale di tavolame o di analoghi materiali amovibili al fine di realizzare percorsi lineari di accesso alla battigia di carrozzine per infanti e disabili;
 - l'installazione, al termine dei percorsi di cui alla precedente lettera, di attrezzature mobili b. strettamente funzionali alla vigilanza della balneazione;
 - la realizzazione di elementi viari di accesso alle fasce litoranee ed agli arenili, c. esclusivamente in conformità ai relativi posizionamenti indicati dal presente strumento di pianificazione urbanistica;
 - la costruzione di servizi di supporto alla balneazione per come definiti nel piano spiaggia; d.
 - la realizzazione di una struttura portuale per la nautica diportistica.

Parchi e giardini di interesse storico ambientale

- 1) I parchi e giardini di interesse storico-ambientale dovranno essere conservati nei loro caratteri originari. Non è ammessa la riduzione o la suddivisione delle aree.
- 2) Le modifiche e le introduzioni di nuovi elementi vegetali e/o di arredo dovranno essere congruenti e coerenti con gli elementi esistenti che devono essere mantenuti.
- 3) In particolare è prescritta la conservazione degli elementi ornamentali (fontane, sculture, sedute, ecc.) delle recinzioni, delle cancellate.
- 4) Non sono ammesse superfici in asfalto.
- 5) Tutti gli interventi in tali aree sono subordinati alla redazione di un progetto unitario supportato dal rilievo delle essenze e degli elementi di arredo.

Art 24 -Aree verdi finalizzate allo sport

- 1) In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti (tennis, piscine, piste di pattinaggio, pesca sportiva, bocce, ecc.).
- 2) Tali impianti potranno occupare fino al 60% dell'area. L'area restante dovrà essere sistemata a verde.
- 3) Potranno essere realizzati piccoli manufatti destinati ai servizi di supporto all'attività sportiva.
- 4) Eventuali edifici presenti all'interno delle aree potranno essere destinati ad attività di ristoro, tempo libero e servizi per l'attività sportiva.

¹ Norma del QTRP – Aprile 2013 - Art. 11 comma 2.1. Ambito costiero urbanizzato;



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- 5) Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - A. manutenzione ordinaria:
 - B. manutenzione straordinaria:
 - C. ristrutturazione edilizia.
- 6) Le recinzioni dovranno essere preferibilmente realizzate mediante siepi di essenze omogenee e intonate all'ambiente.

Art 25 - Aree di interesse archeologico (S2)

1) Fermo restando quanto nelle leggi nazionali di tutela del patrimonio culturale e specificatamente archeologico nelle aree di interesse archeologico, cioè nelle aree campite come tali dagli elaborati grafici del presente strumento di pianificazione urbanistica, nonché in quelle ricadenti in una fascia di 50 metri attorno ai simboli, riferiti alla stessa voce, apposti dai medesimi elaborati grafici, ogni trasformazione fisica comportante alterazione, anche temporanea, dello stato presente del suolo e/o del sottosuolo, è subordinata all'esame dei relativi progetti da parte della competente Soprintendenza archeologica, ed al rilascio dello specifico provvedimento abilitativo, nonché, ove la competente Soprintendenza archeologica lo richieda, all'esecuzione di sondaggi preliminari, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti delle trasformazioni con gli obiettivi di tutela dei suddetti materiali.

Art 26 - Ambiti di tutela idrogeologica (S3)

- Questo PSA ribadisce le aree sottoposte a tutela e salvaguardia per le quale occorre sottoporre l'eventuale intervento di trasformazione del territorio a Nulla Osta / Autorizzazione dell'Ente gestore o tutore:
 - a. Vincolo minerario;
 - b. Vincolo militare;
 - c. Acque pubbliche (150 ml dall'alveo dei fiumi)
 - d. Coste marine (300 ml dal demanio marittimo)
 - e. Le classi 3 e 2 di fattibilità idrogeologica per come individuata da questo PSA nella carta dei vincoli idro-geologici;
- 2) Mentre rimangono inedificabili:
 - a. Le fasce dei fiumi, dei torrenti e dei fossi entro i 10 ml dall'alveo;
 - b. La classe 4 di fattibilità idrogeologica per come individuata da questo PSA nella carta dei vincoli;

Art 27 - Sostenibilità impianti di energia da fonti rinnovabili e assimilati

- 1) E' considerata sempre ammissibile l'installazione delle seguenti tipologie di impianti: micro-impianti di tipo stand-alone per l'alimentazione sul posto di dispositivi o impianti di qualsivoglia natura ubicati in zone non raggiunte da infrastrutture elettriche di rete. impianti fotovoltaici architettonicamente integrati o parzialmente integrati come definiti dal D.M. 19/02/2007, indipendentemente dalla potenza installata, fatte salve più restrittive disposizioni riguardanti il patrimonio architettonico di interesse storico-culturale.
- 2) **Zone escluse**: Fatte salve più restrittive disposizioni delle presenti Norme, vedi norme PTCP, si definiscono Zone escluse, in cui vige il divieto di installazione degli impianti:
 - a. Zone ed elementi di interesse storico-archeologico;
 - b. Strutture insediative storiche;
 - c. Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui, fatti salvi gli impianti idroelettrici;
 - d. Siti della Rete Natura 2000 ed Aree Naturali Protette.
 - e. Visuali panoramiche protette dal PSA/POT;
 - f. le aree a sostegno del settore agricolo (E1, E4, E5, E6),
 - g. le aree per la valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali,
 - h. le aree a tutela della biodiversità,



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

- i. le aree interessate da patrimonio culturale e del paesaggio rurale
- i. le aree destinate ai prodotti di qualità DOP. DOC. IGP. IGT:
- k. le aree di interesse naturalistico e paesaggistico;
- 3) **Zone sensibili**, in cui l'installazione nelle vicinanze è condizionata ad idonea valutazione ambientale e paesaggistica:
 - a. Aree e beni sottoposti alle tutele di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004;
 - b. Zone sottoposte alle tutele paesaggistiche delle presenti Norme e del PTCP;
 - c. Aree Protette e Siti della Rete Natura 2000 qualora non assoggettati al regime di esclusione di cui al punto precedente;
 - d. Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, esclusivamente per gli impianti idroelettrici;
- 4) Zone consentite, in cui l'installazione è ammessa:
 - a. Territorio rurale, per le parti non già assoggettate ai precedenti punti a e b.
- 5) Zone preferibili, in cui l'installazione e auspicata
 - Cave, discariche, aree dismesse, declivi non utilizzabili per l'agricoltura.
 - b. Gli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole sono consentiti nel rispetto delle seguenti regole:
 - c. la potenza nominale di ciascun impianto non sia superiore a 1 MW e, nel caso di terreni appartenenti al medesimo proprietario, gli impianti siano collocati ad una distanza non inferiore a 2 chilometri;
 - d. non sia destinato all'installazione degli impianti più del 10 per cento della superficie del terreno agricolo nella disponibilità del proponente.
- 6) Gli impianti eolici dovranno sottostare alle norme previste dal PTCP di Catanzaro, art. 29 comma 6 Norme Tecniche di Attuazione, ove viene richiamato il fattore di visuale libera senza interferenze.

Art 28 - Impianti per la telefonia cellulare Finalità

- 1) Il presente articolo, in attuazione del decreto del 10 settembre 1998, n° 381, della Legge del 22 febbraio 2001, n° 36 e nel rispetto delle vigenti normative statali, regionali e delle direttive CEE, detta misure atte a prevenire i danni alla salute, all'ambiente e al paesaggio, prodotti dall'inquinamento elettromagnetico generato da ripetitori per la telefonia cellulare.
- 2) Non sono da considerarsi regolamentate le antenne dei radioamatori C.B. antenne militari e antenne di associazioni di volontariato, che comunque devono rispettare le norme vigenti.

3) Misure di tutela

- a) Le misure di tutela previste dai commi seguenti mirano in modo prioritario alla difesa della salute pubblica dai rischi derivanti dall'esposizione della popolazione all'emissione di onde elettromagnetiche nel breve, medio e lungo periodo, alla tutela del paesaggio, dei beni artistici e dei beni ambientali.
- b) In ottemperanza a quanto sopra e secondo i principi di precauzione e prevenzione, il criterio cui ci si riferisce prioritariamente è la minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'emanazione di onde elettromagnetiche al fine della tutela della salute.

4) Regime autorizzatorio

a) Le installazioni dei suddetti impianti e le opere connesse sono soggette al rilascio del titolo abilitativo, della A.S.L. per valutare l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico generato dall'impianto e il rispetto dei limiti di inquinamento acustico e, se dovuto, della soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali per il nulla osta relativo alla tutela ambientale, paesaggistica e monumentale. Per lo snellimento delle procedure si richiamano le disposizioni di legge in materia di conferenza dei servizi codificata dalla normativa urbanistica regionale.

5) Domanda e documentazione

- a) La domanda, conforme al modello di cui all'allegato A del D. Lvo n. 198/2002, realizzata al fine della sua acquisizione su supporti informatici e destinato alla formazione del catasto nazionale delle sorgenti elettromagnetiche di origine industriale, deve essere corredata dalla documentazione usuale per i titoli abilitativi ed inoltre da:
 - i. dichiarazione (o fotocopia autenticata), ove necessario, dell'autorizzazione ministeriale rilasciata all'impresa installatrice, prevista dal D. M. 23.05.92, n° 314 per installare impianti di 1° grado e dell'attestato di avvenuto versamento della quota annuale;



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

- ii. certificazione delle caratteristiche tecniche e radioelettriche dell'impianto, riportanti i parametri necessari ad una adeguata stima preventiva dell'intensità del campo emesso ed in particolare:
- iii. banda di frequenza nella quale opererà l'impianto; numero di celle e di trasmettitori per ognuna di esse; potenza nominale in uscita espressa in watt, per singolo trasmettitore; potenza nominale espressa in EIRP (Effective Isotropic Radiated Power) per singola portante radio nella direzione di massima radiazione; diagrammi di radiazione espressi in dB, rispetto al piano orizzontale e verticale, guadagno massimo di potenza dell'antenna; direzione di massima irradiazione rispetto al Nord geografico; dimensioni degli elementi irradianti, eventuale inclinazione complessiva elettrica e meccanica;
- iv. la valutazione dell'inquinamento acustico al fine del rispetto dei limiti per le emissioni di rumore causate dall'impianto;
- v. indicazione delle misure necessarie per rendere l'impianto inaccessibile ai non addetti ai lavori.

6) Ubicazione degli impianti

- a) Le infrastrutture per impianti di telefonia cellulare possono essere ubicati in tutti i territori costituenti il PSA alle seguenti condizioni:
 - a. Antenna a palo infisso a terra : distanza 100 metri dall'edificio più vicino e non inferiore a 200 metri da scuole di ogni ordine e grado, asili, ospedali, case di cura, aree destinate all'infanzia, collegi, centri di accoglienza per minori, centri di recupero, residenze per anziani o adulti inabili.
 - b. Antenne poste sugli edifici esistenti: possono essere installati a condizione che non esistono edifici più alti ad una distanza inferiore a 50 metri e che non ci siano edifici pubblici di cui al punto precedente a distanza inferiore a 200 metri. Tale limitazione non si applicano agli impianti con potenza immessa in antenna inferiore a 5 Watt.
 - c. Nel caso di installazione sugli edifici esistenti si potrà prevedere anche il riuso di eventuali volumi tecnici dismessi e non più funzionali alle esigenze degli immobili dei quali sono pertinenza.
 - d. Per gli immobili di proprietà di enti pubblici o di privati, dovrà essere data preventiva informazione agli inquilini residenti circa la stipula del contratto di locazione degli spazi destinati ad ospitare gli impianti di trasmissione e le apparecchiature di servizio agli stessi. Tale informazione preventiva dovrà risultare da un verbale di assemblea o da copia della comunicazione scritta inviata dal proprietario.
 - e. Qualora l'installazione degli impianti e degli apparecchi tecnici a loro servizio comporti l'utilizzazione di spazi e/o volumi adibiti a servizi di uso comune (falde del tetto, stenditoi, lavatoi, ecc) dovrà essere preventivamente acquisito il parere obbligatorio e vincolante degli inquilini residenti, mediante voto conforme all'assemblea dei condomini, ovvero degli inquilini nel caso di immobili di proprietà privata o di enti pubblici, nelle forme previste dagli artt. 1120 e 1136 del Codice Civile e dall'art. 10 della Legge n. 392 del 27.07.78.

7) Controlli

- a) Tutti gli impianti dovranno essere muniti di un dispositivo automatico di controllo della potenza che in caso dei superamenti dei valori massimi autorizzati la riduca automaticamente o disattivi l'impianto stesso. Tecnici incaricati dal Comune dovranno avere la possibilità di effettuare controlli per verificare la funzionalità del dispositivo stesso.
- b) Per ogni sito sede di impianti dovrà essere installato un idoneo apparecchio di rilevazione continua delle emissioni per un monitoraggio del campo elettromagnetico in corrispondenza delle aree e degli edifici più esposti. Il numero di rilevamenti annui, da parte dei tecnici incaricati dal Comune, dovrà essere non inferiore a 6.
- c) I dati di tali rilevamenti saranno resi accessibili ai cittadini su loro semplice richiesta.

8) Responsabilità e inadempienze.

a) Le responsabilità dell'applicazione del presente Regolamento sono a carico dei responsabili tecnici dei singoli impianti o/e dei proprietari degli stessi.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- b) Nel caso di accertamenti di installazioni o di esercizio non conformi al disposto del presente regolamento, si provvederà alla disattivazione dell'impianto, con spese a carico del proprietario o del titolare, dandone comunicazione all'autorità competente.
- c) L'impianto potrà essere riattivato solo a seguito di normalizzazione del medesimo accertata con le procedure previste dal presente regolamento che si applicano per quanto compatibile per la realizzazione di nuovi impianti.

9) Impianti esistenti

- a) I gestori di tutti gli impianti esistenti sui territori comunali del PSA dovranno inviare, entro 60 gg, al Comune dove territorialmente figura ed al competente ispettorato territoriale del Ministero delle comunicazioni la descrizione di ciascun impianto installato, sulla base dei modelli A e B allegati al D. Lvo n. 198/2002, al fine di realizzare il catasto di tali infrastrutture.
- b) Gli impianti esistenti, regolarmente autorizzati, ma non conformi alle presenti norme, fatte salve verifiche di compatibilità con gli insediamenti circostanti, possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria senza aumento della potenza installata o dell'altezza.

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

MODALITÀ DI GESTIONE DEL PIANO

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art 29 - Partecipazione

- Il PSA si avvale dei percorsi partecipativi con l'obbiettivo di accrescere la qualità delle trasformazioni e introdurre innovazione, valorizzando il contributo conoscitivo e propositivo derivante dalla percezione degli abitanti, dalla creatività diffusa e dalle pratiche d'uso in atto;
- 2) Il PSA promuove l'attivazione di forme strutturate di concertazione e partecipazione, basate sulla trasparenza, sulla responsabilità, sulla collaborazione, sulla distinzione dei ruoli, con l'obiettivo di coinvolgere i seguenti soggetti nella costruzione delle politiche di attuazione e sviluppo delle scelte del PSA:
 - a. le Istituzioni e gli Enti che esprimono interessi generali della collettività;
 - b. i Quartieri, che esprimono interessi specifici della comunità legata al territorio;
 - c. i portatori d'interessi pubblici particolari, volti a garantire il buon funzionamento, la sicurezza, la tutela del territorio e dei suoi beni:
 - d. le organizzazioni sociali ed economiche;
 - e. le associazioni, i soggetti che presidiano parti di società,
 - f. i singoli cittadini (con particolare attenzione ai più giovani).
- 3) **Informazioni:** Il PSA riconosce una completa e trasparente informazione come condizione necessaria per ogni azione di coinvolgimento attivo dei cittadini. Per questo motivo, ai fini della diffusione di informazioni di carattere urbanistico, individua:
 - a. nel Sistema informativo territoriale lo strumento che predispone le applicazioni informatiche per la gestione, l'aggiornamento e il monitoraggio dell'attuazione del piano e rende disponibili servizi web per la consultazione delle basi dati territoriali;
 - b. nell'Urban Center lo strumento primario di diffusione delle informazioni e di scambio di conoscenze a livello cittadino:
 - c. nelle azioni di accompagnamento di piani e progetti, la principale modalità di trasmissione delle informazioni a livello locale.
 - d. Nel sito Web comunale che dovrà essere esaustivo nel dare le informazioni sull'intero processo dei progetti comunali e dei piani urbanistici.
 - e. Nel sito Web comunale per dare esaustive informazioni sulla gestione edilizia del Piano, ovvero delle pratiche edilizie private.
- 4) Il PSA raccomanda un adeguato trattamento delle informazioni di carattere urbanistico ed edilizio destinate ai cittadini, al fine di garantire la più ampia comprensione dei documenti anche e soprattutto ai soggetti privi di una specifica competenza tecnica.
- 5) Consultazione e progettazione partecipata. L'elaborazione degli strumenti operativi e attuativi è accompagnata da percorsi partecipativi di consultazione e progettazione, associati, ove possibile, a concorsi di idee o di progettazione, di volta in volta concordati con i Quartieri e con i diversi soggetti coinvolti dalle trasformazioni.
- 6) Un documento finale, sotto forma di "Rapporto", restituisce in modo esauriente e completo le varie fasi del percorso partecipativo, i differenti contributi, gli esiti cui si è pervenuti e le loro motivazioni. Tale Rapporto accompagna l'atto dell'approvazione degli strumenti urbanistici ed edilizi conseguenti e costituisce un riferimento per le successive fasi di attuazione degli strumenti operativi, attuativi o settoriali.
- 7) Concorsi di architettura. In tutti i casi in cui si possa trarre giovamento da procedure di carattere comparativo tra differenti ipotesi progettuali, sia nella definizione del disegno urbano sia nella progettazione degli interventi pubblici, l'Amministrazione promuoverà il ricorso a concorsi di idee/progettazione per la definizione di progetti di alta qualità, capaci di mettere a sistema le conoscenze acquisite nelle modalità sopra esposte con la capacità progettuale dei professionisti. L'Amministrazione



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

incentiverà la promozione di concorsi di architettura promossi da privati che condividano le finalità sopra esposte.

Art 30 - Comparti di attuazione

- 1) Ai sensi delle leggi vigenti il presente P.S.A. e successivamente anche l'Amministrazione Comunale dispone, nelle diverse zone del P.S.A., la formazione di Comparti (di cui alla legge n. 1150/42 e successive integrazioni), al fine di assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari alla riqualificazione dei tessuti urbani esistenti, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i diversi soggetti interessati.
- 2) Il Comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili (terreni ed edifici) contenuti nel perimetro che lo definisce: per esso il Piano indica le possibili trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le tipologie, le funzioni ammissibili e la edificazione complessiva consentita. Tale edificazione viene ripartita tra tutti i proprietari dei terreni inclusi nel Comparto, in proporzione alla frazione percentuale posseduta da ciascuno di essi.
- 3) Dello stesso Comparto edificatorio possono far parte porzioni di suolo non limitrofe, allo scopo di consentire l'acquisizione al patrimonio pubblico di alcune aree indispensabili per l'organizzazione urbanistica di parti del tessuto edificato, trasferendo la cubatura in altra porzione di suolo facente parte del Comparto stesso.
- 4) Qualora sul terreno sia già presente un edificio, la sua volumetria viene sottratta a quella spettante al terreno stesso; nel caso in cui la volumetria stessa sia superiore a quella spettante alla porzione di terreno, tutta la proprietà di pertinenza viene stralciata dal Comparto edificatorio e non può essere oggetto di interventi di nuova edificazione.
- 5) Il Sindaco invita i proprietari degli immobili ed aree inclusi in un Comparto a riunirsi in Consorzio, allo scopo di procedere alla realizzazione degli interventi previsti. Il Comparto urbanistico può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel Comparto medesimo, dal Comune o da altri Soggetti pubblici e privati. A costituire il Consorzio basta il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la quota fissata dalle leggi vigenti.
- 6) In fase di attuazione dei Comparti la Giunta può autorizzare, di concerto con il competente Organo tecnico, la suddivisione del comparto stesso in più "unità di intervento": ciò a condizione che per ciascuna di esse vengano previste cubature, superfici utili ed aree con destinazioni pubbliche proporzionate alle rispettive superfici territoriali, in riferimento alla distribuzione prevista per l'intero Comparto, e che da parte dei proprietari inclusi nella "unità" siano cedute al Comune, le aree con destinazione pubblica entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire, pena la decadenza della stessa.
- 7) La delibera di approvazione del presente Piano costituisce delibera di formazione dei Comparti stessi.
- 8) Il rilascio delle Concessioni ad edificare è subordinato alla firma di una convenzione o di un "atto unilaterale d'obbligo" che indichi lo sviluppo urbanistico dell'area, i lotti, i servizi secondo l'art. 16 c.2 del QTRP, gli oneri e gli scomputi, gli standard e la reale fattibilità e che impegna i soggetti rappresentati ad attuare tutte le indicazioni del Piano urbanistico ed a realizzare alcune opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, secondo l'elenco dettagliato allegato all'atto stesso e contenuto nella Convenzione relativa all'intero Comparto.
- 9) Per la formazione di nuovi comparti è sempre prevista la cessione gratuita di una parte del comparto secondo i seguenti elementi:
 - a) La manovra perequativa ipotizzata prevede la cessione gratuita al Comune di non meno del 42% ed un max del 50% dei suoli interessati (pertinenza indiretta), a fronte di un utilizzo remunerativo della restante parte delle proprietà interessate (pertinenza diretta).
 - b) Il PSA e/o il POT Comunale decide utilizzare il min. del 42% ove i Catalizzatori e gli ambiti urbanizzabili di selezione non prevedono la formazione dei parchi urbani (ad esempio Settingiano), mentre adotta il 50% di cessione per tutti gli altri casi.
 - c) Nell'ambito dei suoli di propria competenza (pertinenza indiretta) il Comune promuove la realizzazione di analoghi usi e precisamente per servizi urbani, per localizzazioni produttive e commerciali e di quote di edilizia residenziale rispondenti alla domanda sociale, garantendo altresì una capacità edificatoria adeguata ad ospitare diritti edificatori privati, trasferiti dai Parchi urbani e da altri servizi sociali e/o ad attuazione perequativa. Il Comune si riserva altresì l'utilizzo di tali risorse patrimoniali di aree per un sostegno più generale di azioni ricomprese nella pianificazione strutturale.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- d) Le aree di pertinenza indiretta non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi nelle pertinenze dirette.
- e) La proprietà nel cedere al Comune il 42%-50% della superficie territoriale interessata dovrà realizzare lo strumento urbanistico esecutivo, di concerto con il Comune, sia per l'area direttamente edificabile e sia per l'area ceduta all'Amministrazione.

Art 31 - Perequazione definizione

- 1) Questo PSA avendo come base la manovra perequativa, che coinvolge un'ampia pluralità di piccole e medie proprietà fondiarie, si basa essenzialmente sul cosiddetto "trasferimento volontario" di diritti edificatori, prevedendo ambiti ove si originano tali diritti, senza una loro possibilità di utilizzo nei siti medesimi (parchi urbani, etc); ma prevedendo congiuntamente altri ambiti, ove nello stesso tempo si determinano diritti edificatori propri, ma si "ospitano" anche diritti maturati altrove e trasferiti nei nuovi medesimi ambiti.
- 2) Diritto edificatorio: situazione soggettiva di vantaggio avente ad oggetto la facoltà di edificare nei limiti e nelle forme previste dal PSA, espresso dall'indice di utilizzazione in termini di superficie utile lorda o volumetrica ed esercitabile all'interno del territorio di riferimento. I diritti edificatori sono formati come seguito:
 - a. Indice territoriale di base (plafond);
 - b. Indice spettante al Comune (permute con privati, edilizia residenziale pubblica, compensazioni per vincoli ambientali);
 - c. Bonus per attuazione della perequazione (+1%);
- 3) **Credito edilizio**: situazione oggettiva oggetto di accordi, contratti, cessioni o trasferimento di diritti edificatori, anche negoziabili tra privati ed esercitabile, da parte del creditore, su ambiti del territorio comunale previamente individuati dal PSA.
- 4) **Compensazione:** attribuzione di diritti edificatori riconosciuti in forma sostitutiva o integrativa delle indennità di espropriazione o altre indennità conseguenti all'opposizione di vincoli urbanistici. Sono le aree da cedere in compensazione gratuita al Comune nell'ambito del meccanismo attuativo perequativo
- 5) **Premialità perequativa**: attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, rispetto a quello previsto in via ordinaria dal PSA, riconosciuto quale premio per il raggiungimento di specifiche finalità perequative
- 6) **Perequazione:** attribuzione di un diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto, al fine di realizzare la trasformazione urbanistica del lambito.
- 7) Ambito: macro-zona da attuare anche attraverso comparti urbanistici;
- 8) **Comparto Urbanistico:** unità minima di intervento per l'applicazione della perequazione, della compensazione, e della premialità. È attuato mediante una scheda di intervento del PSA o un piano attuativo convenzionato ad opera dei soggetti interessati riuniti.

Art 32 - Origine e trasferimento dei diritti edificatori

- 1) I diritti edificatori possono essere generati da:
 - a. Perequazione;
 - b. Compensazione;
 - c. Premialità e incentivi;
- 2) il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire su:
 - a. **Stesso comparto:** il trasferimento di diritti edificatori fra proprietà contigue ricomprese nello stesso comparto di attuazione;
 - b. A distanza con vincolo localizzazione: il trasferimento dei diritti edificatori avviene fra due proprietà non contigue, ma con il vincoli di atterraggio prestabilito dal PSA;
 - c. A distanza: il trasferimento dei diritti edificatori avviene liberamente. In questo caso il Comune può dare luogo alla Borsa dei Diritti Edificatori e/o al registro dei Crediti Edilizi;
- 3) Il Comune istituisce il registro dei diritti edificatori e annota quelli che si sono sganciati dalla iniziale proprietà delle aree e trascrive i cambiamenti di tali diritti edificatori che competono ad ogni proprietà.
- 4) I proprietari cedenti inviano al Comune, entro 30 gg dalla stipula dei contratti di trasferimento dei diritti edificatori, l'atto di cessione.
- 5) I diritti edificatori trascritti danno luogo a tassazione comunale per l'acquirente e non per il cedente.
- 6) L'usuale atto di cessione della proprietà che conserva il diritto edificatorio non deve essere trascritto nel Registro dei Crediti edilizi.

Unice del Fiano Certale, Amareni, Ecrgia, Caraffa, Girifalce, San Flere, Settingiano

Piano Strutturale Associato - PSA Cortale

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

Art 33 - Attuazione degli interventi: Perequazione, Compensazione, premialità

- 1) Il presente piano individua la perequazione e la compensazione urbanistica quali strumenti per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione.
- 2) Perequazione. Le pratiche di perequazione urbanistica, attivate attraverso specifiche procedure e strumentazioni, assumono forma di manovra fondiaria, con cessione gratuita di suoli; assumono inoltre le forme di partecipazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione, infrastrutture, reti tecniche, servizi, allestimenti; di azioni per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali, con particolare riferimento ai Centri storici, e a supporto delle attività della Protezione Civile; di sostegno all'edilizia residenziale di carattere sociale e pubblico; di apporto all'attuazione dei Parchi urbani; di realizzazione di nuove aste stradali di sostegno ai processi di urbanizzazione.
- 3) Il PSA individua le zone soggette ai meccanismi della "perequazione urbanistica" per le quali è prevista una duplice possibilità di trasferimento o traslazione dei diritti edificatori:
 - a. trasferimento diritti edificatori in altro terreno nel territorio urbanizzato di medesima proprietà;
 - b. intese fra privati nel Territorio Urbanizzato;
 - c. specifiche procedure nel Territorio urbanizzabile, previo intesa con i privati, garantite dall'Amministrazione Comunale, secondo criteri fissati dalle Norme di zona;
- 4) Il P.S.A. definisce, negli ambiti urbanizzati, i "comparti ad intervento diretto" in cui può essere applicata la perequazione e si definisce fin da subito le modalità d'utilizzo delle aree per essere utilizzate attraverso il permesso di costruire diretto e conseguentemente definisce altresì le aree da cedere al Comune gratuitamente.
- 5) Negli ambiti urbanizzabili, il PSA definisce gli "ambiti unitari di trasformazione" che possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono alla organizzazione di parti di città o di guartiere secondo un progetto coordinato.
- 6) Per ciascun "ambito di perequazione urbanistica", individuati generalmente con la dizione "Ambiti urbanizzabili di selezione" sono individuati:
 - A. l'indice di edificabilità territoriale (It) assegnato alle aree comprese entro il perimetro definito nel PSA;
 - B. lo schema di progetto per l'assetto complessivo dell'area, anche con accordi convenzionali tra le parti, con riferimento particolare alle aree ed edifici per la residenza o altra destinazione privata, alla rete viaria, agli spazi di sosta e parcheggio, alle aree da riservare a servizi e verde pubblico.
 - C. Il progetto relativo al Comparto di attuazione è definito come "unità di intervento" unitaria.
- 7) Sono consentite, peraltro, limitate variazioni ai perimetri di dette aree per aggiustamenti conseguenti ad esigenze funzionali e/o alla particolare orografia dei luoghi.
- 8) Possono essere proposte, in ogni caso, soluzioni planivolumetriche alternative purché firmate dai proprietari interessati.
- 9) Nel caso la proposta venga presentata da una parte dei proprietari, la stessa dovrà estendersi ad una porzione significativa dell'ambito di perequazione e dovrà armonizzarsi con la parte rimanente non oggetto di variazione, ponendo attenzione alle connessioni con il restante ambito.
- 10) L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi e degli obiettivi del PSA
- 11) Nel caso i privati presentino uno strumento attuativo con caratteristiche progettuali diverse da quelle contenute nell'accordo iniziale, dovranno essere comunque complessivamente rispettate le superfici relative ai parametri stabiliti dalla scheda.
- 12) Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, la stessa potrà essere suddivisa in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.
- 13) L'acquisizione delle aree necessarie per l'intervento avviene attraverso lo strumento della "perequazione urbanistica", senza oneri per la Amministrazione e possibilmente secondo lo schema previsto nei prossimi articoli del presente REU.
- 14) L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal PSA. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

15) L'ambito di intervento del Comparto è costituito da tutte le porzioni di area di cui esso si compone, sulla

- base delle indicazioni del presente REU.
- 16) Il presente atto specifica, per il Comparto, gli impegni già indicati dal Piano Urbanistico (Lottizzazione o di recupero), in merito a:
 - a. cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto delle quantità e localizzazione fissata dal P.S.A.;
 - b. cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree di compensazione per i servizi pubblici predeterminati dal PSA.
 - c. assunzione a carico dei soggetti firmatari del presente atto degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria, indicate come necessarie dal Piano di recupero;
 - d. termini, non superiori a cinque anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto.
- 17) L'attuazione del Comparto deve contemplare l'attivazione degli interventi previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dal Piano urbanistico, secondo le specifiche tecniche fissate negli elaborati del Piano stesso.
- 18) In particolare l'attuazione degli interventi deve rispettare le quantità e qualità delle aree necessarie (standard urbanistici di pertinenza della residenza, standard di livello superiore connessi alla riqualificazione di nuclei costieri meta di flussi turistici consistenti), indicate dal Piano Urbanistico per le aree pubbliche previste.
- Il Comparto deve coinvolgere i "Soggetti attuatori", costituiti dai proprietari, o aventi causa, dei terreni inclusi nel perimetro del Comparto stesso.
- 20) All'interno dei Comparti di Attuazione, definiti dal PSA e dall'eventuale POT, gli interventi si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) unitari o attraverso le schede di intervento predisposte dal PSA. I diritti edificatori attribuiti alle diverse aree vengono realizzati sulle aree previste come edificabili dal PSA. Le aree interne ai Comparti, destinate alle dotazioni territoriali devono essere cedute gratuitamente al Comune (Compensazione).
- 21) Al termine quinquennale di validità del POT, o in sua assenza, le aree di trasformazione, previste nelle schede predisposte dal PSA, e non pervenute al convenzionamento del relativo PUA, perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. Successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si possono realizzare a) la manutenzione straordinaria; b) il restauro e risanamento conservativo; c) la ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSA; d) la demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSA.
- 22) Le aree interne ai PUA già convenzionati e non scaduti sono inserite nei successivi POT confermando i diritti edificatori del PUA.
- 23) I Comparti di attuazione definiti dal PSA e/o dal POT, comprenderanno, oltre alle aree di sedime dei tessuti insediativi di progetto, anche le aree per servizi, compensazione e riqualificazione ambientale necessarie affinché la somma dei diritti edificatori raggiunga la somma delle capacità insediative previste nel Comparto.

24) Compensazione

25) Il PSA ritiene di poter attuare tutti gli elementi compensativi per far ottenere all'Amministrazione pubblica tutti gli edifici e/o aree di cui ha bisogno per l'attuazione del bene pubblico, attraverso la possibilità di trasferimento o traslazione dei diritti edificatori.

26) Premialità e incentivi

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

Bando Interessi diffusi, domande non soddisfatte (0.10 mg/mg con cessione) Art 34 -

1) Il presente PSA considera ogni domanda inerente il Bando Interessi Diffusi con intendimento di nuova edificazione come elemento di sviluppo e pertanto da accogliere. Ove, per la presenza di vincoli

Uffici del Fiane Cortale, Amarcni, Ecreja, Caraffa, Cirifalce, San Flore, Settingiane

Piano Strutturale Associato - PSA Cortale

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

ostativi, si è data risposta totalmente negativa², questo PSC riconosce alcuni diritti edificatori trasferibili, basandosi su pratiche di perequazione urbanistica, a fronte della cessione gratuita al Comune dei medesimi suoli di proprietà.

- 2) Negli ambiti di cui alle domande del Bando sopradetto, di cui all'elenco del Quadro Conoscitivo del presente PSA, le procedure perequative prevedono l'attribuzione alle proprietà fondiarie interessate di una capacità edificatoria per usi prevalentemente residenziali e/o prevalenza produttivi, con un indice di utilizzazione fissato entro una soglia non superiore a 0,10 mq/mq, del terreno ceduto da articolare opportunamente in rapporto alle effettive condizioni ambientali, fondiarie ed immobiliari.
- 3) Tali capacità edificatorie, riconosciute alle proprietà attraverso domanda specifica volontaria, potranno essere trasferite nei suoli resi disponibili nelle aree urbane edificabili individuate entro gli ambiti urbanizzati e urbanizzabili di selezione.
- 4) A fronte del riconoscimento del diritto edificatorio il proprietario, con contratto convenzionale notarile a suo carico, dovrà cedere gratuitamente l'area in oggetto al Comune che ascriverà i diritti edificatori nel registro comunale per il loro uso da parte del proprietario.

Art 35 - Registro Comunale Diritti dei Volumi Edilizi e Incentivi

- 1) Presso il Comune viene istituito il Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi e degli incentivi, su cui si trascrivono i diritti edificatori che siano stati utilizzati e quelli non usufruibili immediatamente con progettazioni esecutive, ma differite nel tempo.
- 2) Il registro è pubblico ed è composto dai seguenti elementi:
 - a. Elenco nominativo dei diritti volumetrici con particelle catastali e atto pubblico di asservimento;
 - b. Cartografia tecnica indicante le particelle asservite;
 - c. Ogni diritto annotato può essere esercitato in proprio o rivenduto con atto pubblico e ritrascritto nel registro stesso.
- 3) Il Comune può, con determinazione amministrativa, inserire un pagamento di un diritto di segreteria per l'annotazione nel medesimo registro.
- 4) La denuncia di annotazione del diritto volumetrico è realizzata di norma a carico del beneficiante con i sequenti elementi:
 - a. Scheda annotazione diritto edilizio;
 - b. Atto pubblico;
 - c. Cartografia tecnica indicante le particelle interessate e lo stralcio del PSA/POT;
 - d. File digitali della cartografia tecnica precedente in formato Shp.

Art 36 - Fiscalità immobiliare e diritti edificatori

- 1) In fase attuativa l'Amministrazione opera altresì per rendere minima, nei limiti di legge, l'incidenza fiscale nelle transazioni che investano suoli coinvolti nella manovra perequativa di trasferimento dei diritti edificatori, capaci tanto di esprimere quanto di ospitare, tali diritti.
- 2) Ai fini dell'applicazione della fiscalità immobiliare di competenza comunale, a PSA approvato, il Consiglio Comunale provvede ad approvare una Delibera Quadro rispondente ai requisiti di gradualità resi necessari dall'applicazione delle misure perequative e compensative di cui alle presenti Norme.

Art 37 - Fabbricati: esistenti, in contrasto con il PSA, Fabbricati non abilitati

- 1) I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PSA possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, e di Ristrutturazione edilizia.
- 2) Per i fabbricati che risultino in contrasto ed incompatibili rispetto alle previsioni del PSA, ed in particolare con le sue previsioni infrastrutturali, l'Amministrazione attiva, di norma, specifiche procedure perequative, basate sul trasferimento dei diritti edificatori, utilizzando appositi strumenti amministrativi e negoziali di compensazione urbanistica, attraverso specifiche convenzioni e/o atti unilaterali d'obbligo.
- 3) Per i fabbricati e le relative pertinenze non abilitati e non condonati a termini di legge, resi conformi alle norme di zona dai nuovi assetti urbani introdotti dal PSA, ferme restando le responsabilità penali indotte dai relativi abusi edilizi, i fabbricati stessi possono essere trasformati in coerenza con le norme di zona, attraverso Permesso di Costruire accompagnato da specifica convenzione attuativa mirata alle opere di

² Riconoscimento non valido nel caso di risposte al Bando Int. Diff di edificazioni parziali.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

integrazione, mitigazione e messa in rete dei fabbricati e sui relativi oneri per l'attuazione in proprio degli standard o della loro monetizzazione.

- 4) Negli Ambiti sottoposti agli strumenti urbanistici attuativi del PSA, i fabbricati la cui destinazione d'uso risulti conforme alle Norme di zona, o che tali divengano in seguito ai programmi proposti, possono essere sottoposti ad interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e di Ristrutturazione edilizia, fermo restando che alla relativa Capacità edificatoria totale dello strumento attuativo viene sottratta quella degli edifici esistenti.
- 5) Per la realizzazione dei precedenti strumenti attuativi, i proprietari si impegnano preliminarmente, nelle forme amministrative appropriate, a partecipare pro-quota al redigendo strumento urbanistico attuativo dell'ambito di cui il fabbricato fa parte, partecipando alle spese tecniche, consentendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per la buona riuscita dello stesso strumento urbanistico attuativo.

Art 38 - Strutture precarie: Portici, verande, tettoie, chioschi, ad uso esclusivo

- 1. Fermo restando che, se non espressamente indicato come attività libera, anche per le strutture precarie occorre ottenere il titolo abilitativo comunale (SCIA, ecc), e quindi la inclusione nella "Sul", è possibile realizzare strutture precarie secondo i seguenti commi con cui si definiscono di seguito le caratteristiche ammissibili.
- 2. Le condizioni determinanti la precarietà sono così determinate secondo la normativa nazionale:
 - a) Il manufatto non deve comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art.10 comma 1 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380);
 - b) Il manufatto deve essere destinato a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
 - c) Il manufatto deve avere caratteristiche tali (dimensionali, strutturali, etc.) da consentire la facile asportabilità.
- 3. Per dette strutture non si applica la disciplina delle distanze a condizione che:
 - a) rispettino le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti e sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per deroga dalle sole distanze dai confini;
 - b) non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;
 - c) non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e Sanità;
 - d) non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi artt. 900-907 del Codice Civile;
 - e) non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza:
 - f) non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada;
 - g) non alterino il decoro degli spazi pubblici e privati ai sensi dell' art. 30 e 31 del Regolamento Edilizio.
- 4. le strutture precarie si classificano per come segue:
 - a) Arredo da giardino: Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR n 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.
 - b) Barbecue o caminetti: Si intendono le strutture monolitiche di piccole dimensioni e d'ingombro (max 2 mq), anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi. Non è ammessa la combustione di qualsiasi materiale che non sia legna o carbone di legna onde evitare esalazioni inquinanti. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR n 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile. Particolare attenzione dovrà essere



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

- posta nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni di odori e fumi. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.
- c) Box auto a pantografo o a chiocciola: Si intendono le strutture realizzate con telaio in acciaio o alluminio centinate con tela di colore chiaro impermeabile e con sistema di chiusura " a scomparsa", quindi re-trattili, destinate ad accogliere automezzi. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR n. 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile. Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 13 ed un'altezza massima di metri 2,70.
- d) Gazebo e pergolati: Con i termini "gazebo" e "pergolati" si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili e simili. Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale e le eventuali grigliature verticali fra i montanti dovranno essere realizzate con materiali leggeri quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio. Tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali che non siano grigliate (si considera grigliato un manufatto di modesto spessore in cui gli elementi solidi che lo compongono non coprono comunque più del 1/20 della superficie e non occupano più di 1/25 delle pareti laterali). Le eventuali tende poste su questi manufatti devono essere in tela. La loro installazione è assoggettata alla disciplina della DIA e/o SCIA ai sensi del DPR n 380/2001 e s.m.i. Resta inteso che tali strutture non entrano a far parte della Sul fino alla percentuale indicata negli indici edilizi.
- Mini costruzioni prefabbricate in legno: Si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls. Sono fissate massime inderogabili pari a metri quadri 10,00 di superficie lorda e altezza massima al colmo di metri 2,70. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 50 (cornice). La copertura dovrà essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi. Non è ammessa la copertura in laterizio o cemento. Tali essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno strutture potranno posizionate a non meno di metri 1,50 dal confine di proprietà. Si specifica che queste strutture saranno destinate esclusivamente a piccolo deposito attrezzi. Non è pertanto ammessa alcuna destinazione d'uso diversa quale lavanderia, autorimessa, officina o generalmente qualsiasi ambiente di lavoro o accessorio diretto della residenza e non è ammessa in nessun caso presenza continuativa di persone all'interno. Non è ammessa la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere (impianto elettrico o idrotermosanitario). Tali installazioni sono permesse esclusivamente in caso di destinazione residenziale del fabbricato principale. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della DIA o SCIA del DPR n 380/2001 e s.m.i
- f) Pensiline: Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di deflettore per la pioggia, solitamente poste sopra la porta di ingresso principale. Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e potranno essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente (è esclusa la vetroresina di tipo ondulato). Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute in adeguamento allo scopo prefissato al primo comma, con sporgenza massima entro metri 1,50 e larghezza non eccedente 50 cm dai lati della porta, non è pertanto ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso. Tali installazioni rimangono vietate in tutte le zone agricole e in tutte le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. n 42/2004, in quanto in contrasto con le caratteristiche tipologiche e formali prescritte per i fabbricati insistenti su tali zone. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della DIA o SCIA del DPR n 380/2001 e s.m.i. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- g) Platea in cls o pavimentazione in masselli autobloccanti: alla quota del terreno destinate a realizzare percorsi preferenziali all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati. Tali opere non potranno superare un'estensione pari al 30% della superficie scoperta di pertinenza, la restante superficie dovrà essere trattata a verde o distesa di ghiaietto, o in alternativa con la tecnica del prato armato, al fine di garantire un rapido deflusso delle acque meteoriche e ad evitare sovraccarichi della rete fognaria. Queste strutture, qualora rientrano nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento del carico urbanistico e la loro installazione è alla disciplina della DIA o SCIA del DPR n 380/2001 e s.m.i. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, Difesa del Suolo, oltre al Codice Civile. Le Unità fondiarie nei Cnetri Storici, consistenti in aree libere private, non sono pavimentabili in alcun modo.
- h) Roulotte o camper non movibili: Si intendono rimorchi o veicoli adeguati alla permanenza di persone al loro interno per esigenze temporanee o rimessaggio. Qualora vengano utilizzati stabilmente come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini o simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee comportano aumento di carico urbanistico e sono classificati come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 lettera e 5) del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e la loro installazione è assoggettata alla disciplina dei titoli abilitativi ai sensi del DPR n 380/2001 e s.m.i. Per tali strutture così come concepite nel presente articolo, non è ammessa la deroga alla disciplina delle distanze. Tali installazioni rimangono vietate in tutte le zone agricole e in tutte le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. n 42/2004, in quanto in contrasto con le caratteristiche tipologiche e formali prescritte per i fabbricati insistenti su tali zone.
- i) Tende solari retraibili: Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, necessariamente dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile. Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno,metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, conforma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola. Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR n 380/2001), salvo centro storico e zone sottoposte a vincolo di tutela ambientale per i quali è prevista la presentazione della Dia o Scia. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei lo- cali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.
- Tettoie: Si intendono le strutture costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperto con guaina ardesiata o tegole canadesi. Non è ammessa la copertura in laterizio o cemento. Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale con funzione generica di riparo. Rientrano nella presente classificazione i cosiddetti "Car Port", destinati al ricovero di automezzi. Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 15 ed un'altezza media di metri 2.70. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 50 (cornice). E' ammessa l'installazione di una sola struttura per ogni unità abitativa. Tali installazioni rimangono vietate in tutte le zone agricole e in tutte le aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. n 42/2004, in quanto in contrasto con le caratteristiche tipologiche e formali prescritte per i fabbricati insistenti su tali zone. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della Dia o Scia del DPR 380/2001 e s.m.i. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.
- k) Strutture a servizio di pubblici esercizi (dehors): Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. I dehors sono costituiti da:
 - 1) tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti;
 - 2) strutture precarie coperte in seguito definite, costituenti e delimitanti il dehors.

Al fine di mantenere i principi del presente regolamento elencati in premessa le strutture coperte a delimitazione dei dehors dovranno essere realizzate esclusivamente con le seguenti caratteristiche :



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

- a) struttura di sostegno in materiali leggeri (legno per i centri storici, metallo, pvc) con montanti sottili:
- b) Tamponatura realizzata completamente in vetro o policarbonato trasparente rigido similvetro, ad esclusione dei montanti a sostegno della struttura. La parte inferiore sarà realizzata con vetro antisfondamento. Tali tamponature dovranno essere completamente apribili, ad anta con apertura verso l'interno o scorrevoli complanari. Non sono ammesse porzioni della tamponatura cieche;
- c) Copertura in vetro antisfondamento o policarbonato trasparente rigido similvetro. Non sono ammesse coperture cieche per i dehors realizzati in aderenza agli edifici in corrispondenza delle aperture prospicienti ai locali principali, in quanto andrebbero ad oscurare i locali principali dell'attività venendo meno al rispetto dei requisiti di illuminazione ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e sanità. In questo caso, ai fini di protezione dall'irraggiamento solare nei periodi estivi è consentita l'installazione di tende oscuranti retrattili da montare sopra la copertura. La copertura sarà dotata di idoneo sistema di raccolta e convogliamento dell'acqua piovana.
- d) Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, ai fini del suo armonico inserimento nel contesto.

La loro installazione è assoggettata alla disciplina della Dia o Scia del DPR 380/2001 e s.m.i.

- **L. Piscine prefabbricate:** Piscine realizzate in opera (cemento armato) o con elementi prefabbricati (pannelli in acciaio e rivestimenti in legno) che possono essere installate sia interrate che fuori terra sono assoggettate alla disciplina della Dia o SCIA <u>del</u> DPR n 380/2001 e s.m.i..
- M. **Piscine fuori terra**: Piscine prefabbricate fuori terra: Piscine realizzate esclusivamente fuori terra composte da una struttura in acciaio e in tessuto in poliestere. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR n. 380/2001).
- **N. Schermature frangisole**: Si intendono quelle strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati. Dette strutture devono essere rimovibili e apribili, e possibilmente regolabili al fine di regolare il filtraggio della luce solare. Per questo tipo di opere non è richiesta alcuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR n. 380/2001)
- **O. Chioschi:** si intendono quelle installazioni precarie a servizio del pubblico realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati o anche fissate al suolo per i <u>quali</u> dovranno essere richiesti i permessi di costruire, eventuale concessione suolo pubblico e le autorizzazioni sanitarie di rito. Per tali attività edilizie il Consiglio Comunale adotterà un apposito regolamento per indicare le aree possibili e le possibili attività da svolgere.
- **5. LIMITE MASSIMO DI SUPERFICIE COPRIBILE**: Per ogni unità immobiliare è consentito coprire con strutture precarie, di cui alla presente disciplina, un limite massimo di mq. 30. Rimane a discrezione del richiedente la scelta e la tipologia del manufatto da installare nel rispetto della superficie massima copribile. Il limite di superficie coperta massima ammissibile, nel caso di fabbricati condominiali, è riferito all'intero condominio e non alle singole unità immobiliari.
- **6 . ATTIVITA' LIBERA**: Ai sensi della Legge 22 maggio 2010, n. 73 lett. h) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore *a novanta giorni* (ombrelloni teli ombreggianti, gazebo in stoffa e leggera struttura metallica ecc.).

Le suddette opere devono pertanto, essere costruite utilizzando materiali idonei facilmente rimovibili, o strutture dotate di idonei dispositivi meccanici che ne consentano lo spostamento nei periodi di non utilizzazione. Tali interventi sono considerati attività libera, ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 380/2001, soggetti a sola comunicazione, anche per via telematica.

Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nella comunicazione, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio della Legge 28.02.1985, n. 47



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

Art 39 - Standard, realizzazione, gestione, monetizzazione

- 1) In luogo della cessione di aree a standard o della loro monetizzazione, è consentita la realizzazione, e la gestione, dei servizi previsti dal piano su aree o edifici privati, mediante convenzionamento, che assicuri il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto. In questo caso il Comune approva uno schema di convenzione da applicare generalmente.
- 2) Le superfici inferiori a mq. 100 da cedere al Comune per standard o parcheggi di relazione devono essere monetizzate, salvo che non sia possibile realizzare almeno n° 4 parcheggi direttamente accessibili da pubblica via.
- 3) Nel caso di interventi su lotti di superficie pari o inferiore a 4000 mq è possibile la monetizzazione qualora sia oggettivamente dimostrabile una delle seguenti ipotesi:
 - a. l'impossibilità di accorpare dette aree ad altra area a standard;
 - b. non siano direttamente collegabili a viabilità pubblica o di pubblico transito;
- 4) Come prima definizione questo PSA fissa nella misura iniziale di €.50,00 mq la possibile monetizzazione.
- 5) La Giunta Comunale aggiorna una volta l'anno il corrispettivo di monetizzazione qui descritto.

Art 40 - Presentazione dei progetti esecutivi (G.I.S.)

- 1) Il presente PSA è stato elaborato interamente attraverso un G.I.S. che deve essere aggiornato di tutti i progetti pubblici e privati che di elaborano e si eseguono sul territorio. Pertanto si dispone che ogni progetto pubblico privato vena elaborato sulla cartografia di riferimento del PSA.
- 2) In particolare occorre utilizzare gli Shp file del G.I.S., disponibili gratuitamente sul sito internet di riferimento dell'Ufficio del Piano del PSA di Cortale (www.psacortale.it) e la presentazione di qualunque progetto dovrà avvenire sia in forma cartacea e sia in forma digitale.
- 3) Le eventuali innovazioni d'uso del territorio vanno trascritte nel file in un layer "nuovi_progetti.shp".

Art 41 - Passaggio dal PSA ai successivi POT

- 1) Il presente PSA rappresenta la cornice delle scelte di pianificazione dei singoli Comuni che decidono in autonomia quando e come realizzare l'attuazione delle scelte urbanistiche effettuate.
- 2) Nella cornice legislativa della I.r.19/02 il POT risulta essere facoltativo, ma nella eccezione del PSA di Cortale, quest'ultimo sarà l'unico strumento operativo per gli ambiti urbanizzabili, mentre per gli altri ambiti sarà l'Amministrazione attiva che ne giudicherà l'opportunità di realizzazione.
- 3) Ogni singolo POT, in riferimento all'art. 23 della legge 19/02, dovrà investire almeno il 30% dell'intero ambito di riferimento e la parte privata potrà essere maggioritaria, rispetto alla parte pubblica, se l'impegno alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione pubbliche rimangono interamente a carico alla parte privata.
- 4) Consumo di suolo. Il PSA con l'avvio dei POT comunali si impegna a promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo e, nel caso dell'utilizzo degli ambiti urbanizzabili, assume di norma di scegliere nuove aree in maniera contigua al tessuto urbano esistente, tale da favorire la continuità urbana in luogo dell'isolamento e della dispersione, al fine di attuare un reale risparmio di territorio ed evitare realizzazioni di opere di urbanizzazione primaria, da parte dell'Ente pubblico, necessari al servizio di nuclei sparsi;
- 5) Il POT prevederà l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione o riutilizzo dei tessuti insediativi esistenti nella logica di evitare nuclei isolati e/o sparsi sul territorio.
- 6) Per ottemperare a tale impostazione questo PSA decide che l'avvio dei singoli POT, anche quando sollecitato da una singola proprietà, debba avvenire esclusivamente attraverso una Bando Pubblico di Interessi Specifici di attuazione delle singole indicazioni del PSA che entrano a far parte della pianificazione urbanistica attraverso una pratica convenzionale pubblico/privato.
- 7) In quest'ultimo caso occorrono alcuni impegni convenzionali con i soggetti attuatori e pertanto l'accordo attuativo del POT contiene almeno i seguenti elementi:
 - a. termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PUA o il progetto unitario;
 - parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POT e la scheda di assetto urbanistico vengono allegate e controfirmate per accettazione);



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

- c. obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche:
- d. eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni:
- e. eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).
- 8) Durata temporale dei POT e delle Convenzioni
- 9) Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del POT, ovvero per decadenza per nuove elezioni, il Comune predisporrà e approverà un nuovo POT. I PUA e gli interventi edilizi, in corso di attuazione alla scadenza del POT, in quanto già convenzionati e con le opere di urbanizzazione iniziate, saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.
- 10) Durante il periodo di vigenza del presente POT il Comune potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POT, all'approvazione di una Variante del POT stesso, nel rispetto del PSA.

Catalizzatori e Funzioni di eccellenza urbana Art 42 -

- Le Funzioni di eccellenza, i cui ambiti sono individuati in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSA, tendono ad assicurare al territorio comunale un profilo urbano di rango adeguato.
- 2) In fase di formazione del POT, il Comune attiva un negoziato trasparente, con il fine di acquisire accordi attuativi efficaci con le proprietà interessate, fissando in quella sede obiettivi programmatici, usi e parametri appropriati di utilizzo dei suoli interessati, infrastrutture e urbanizzazioni necessarie, con i relativi impegni attuativi, definendo altresì in via definitiva gli ambiti di intervento. Tali accordi attuativi, formati ai sensi dell'Art. 15 della LR 19/2002, una volta raggiunti e recepiti organicamente nel POT, comportano la classificazione degli ambiti interessati nel territorio urbanizzabile.
- 3) In prima istanza si prefigurano i seguenti attrattori:
 - a. Città Verde: funzioni di integrate di cui al progetto "La città verde" localizzata nella valle del Corace (Comuni di Borgia, San Floro, Caraffa, Settingiano) e che prevedono:
 - i. Servizi di terziario avanzato (San Floro), servizi per la residenza e alberghieri; usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico.
 - ii. Città dei Giovani (San Floro), servizi e residenze per l'accoglienza dei giovani
 - iii. Parco Fluviale (Borgia, San Floro, Caraffa, Settingiano) comprendente tutta l'area di rispetto del fiume Corace da riservare ad un parco sub-urbano di grandi dimensioni, con lo studio di fattibilità di un eventuale porto fluviale già esistente nell'antichità;
 - b. Parco a tema archeologico (Roccelletta di Borgia). Nell'ambito riservato al Parco sono previsti, in linea di indirizzo, usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico.
 - c. Parco Produttivo (Girifalco-Cortale). Nell'ambito riservato, in linea di indirizzo, alle funzioni di eccellenza integrate alla struttura Produttiva sono previste funzioni di logistica integrata, per merci e persone, usi di commercio all'ingrosso e di commercio tematico, usi ricettivi, congressuali e di terziario urbano. Trovano piena conferma le prospettive di sviluppo delle funzioni aeroportuali integrate, nell'attuale sede, nel quadro dei piani e dei programmi di settore.
 - d. Servizi Sanitari (Girifalco). Negli ambiti appositamente riservati sono previsti servizi sanitari avanzati con al loro interno usi di commercio tematico, residenzialità e la logistica inerenti al servizio sanitario stesso.
 - e. Cittadella dello Sport (Amaroni). Nell'ambito riservato, in linea di indirizzo, ad attività sportive e ricreative, sono inoltre previsti usi ricettivi, congressuali, di spettacolo sportivo, di commercio tematico, oltre alla presenza di strutture di commercio al dettaglio ricomprese nella piccola e media dimensione, inserite in particolari accordi attuativi a sostegno della pianificazione urbana.
 - Città della Cultura (Cortale), nell'ambito delle celebrazioni del grande Cefali si vuole costruire un polo culturale sia di fruizione e sia di produzione. L'ambito è riservato, in linea di indirizzo, ad



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

attività culturali e di innovazione tecnologica, sono inoltre previsti usi ricettivi, congressuali, di ricerca industriale, di commercio tematico, oltre alla presenza di strutture di commercio al dettaglio ricomprese nella piccola e media dimensione, inserite in particolari accordi attuativi a sostegno della pianificazione urbana

- **g.** Polo servizi avanzati per l'economia (Caraffa e Settingiano), servizi per la residenza e alberghieri; usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico
- h. Terre D'Africa: (Cortale) servizi turistici a tema a basso consumo di suolo.

Art 43 - Strumentazione attuativa del PSA e del POT

- 1) In conformità all'impianto strategico definito dal PSA esso si attua, rispettivamente, attraverso Permesso di costruire ed attraverso strumenti urbanistici attuativi, oltre che mediante DIA/SCIA, nonché autorizzazioni, asseverazioni, certificazioni, dichiarazioni ed analoghi istituti a norma di legge, ed oltre che mediante l'attività edilizia libera, di cui all'Art. 6 del Testo Unico dell'Edilizia.
- 2) In particolare negli ambiti urbanizzati si opererà con il Permesso di costruire diretto, mentre negli ambiti urbanizzabili si opererà attraverso gli strumenti urbanistici attuativi.
- 3) Per la residua edificazione possibile negli ambiti non urbanizzabili (agricole) si opererò con lo strumento del permesso di costruire diretto.
- 4) Gli strumenti che operano nel quadro delle pratiche di urbanistica perequativa, compensativa e degli incentivi, sono di norma preceduti da Accordi preliminari di pianificazione, tra Amministrazione, proprietà interessate e soggetti attuatori, che definiscono obblighi ed impegni del sistema proprietario e dei soggetti attuatori, nella formazione degli stessi strumenti attuativi, nella definizione dei processi di urbanizzazione e di regolazione dei diritti edificatori, oltre che dei processi di riconversione fondiaria indotti dalla manovra sui suoli derivanti dall'impianto perequativo previsto dalle Norme di attuazione del PSA, per i diversi Ambiti sopra richiamati. Tali Accordi, estesi non solo alla manovra fondiaria ma anche ad altri impegni attuativi, vengono poi ripresi più dettagliatamente, con relativi obblighi e garanzie, nelle convenzioni attuative che accompagnano a norma di legge la successiva strumentazione urbanistica, estese, quando necessario, anche ai soggetti ospitati, titolari di diritti edificatori trasferiti.
- 5) Se non diversamente indicato gli ambiti denominata TU_B, TDU, ecc, corrispondono ad un unico ATO (Ambito Territoriale Omegeneo).



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

SPECIFICHE DELLA CITTÀ VERDE E DEI CATALIZZATORI

Art 44 - Programma e Pianificazione della Città Verde

- 1) Questo PSA intende programmare e quindi pianificare le modificazioni che la valle del fiume Corace sta subendo attraverso successivi interventi attraverso un progetto organico da attuarsi con il POT o altri accordi di pianificazione previsti dalla L.r. 19/02.
- 2) Questo PSA predispone che l'unica possibilità di modifica di questo ambito di territorio possa essere l'istituzione di una nuova "Città Verde" che comprenda i Comuni di (Borgia, S. Floro, Caraffa, Settingiano) e che abbia delle caratteristiche ambientali ed energetiche ben individuate dal presente documento.
- 3) In particolare si ipotizzano i seguenti catalizzatori che costituiscono gli assi portanti della "Città Verde":
 - a. **Parco Naturalistico**: la creazione di un parco ambientale riferito al Fiume Corace ed ai suoi ambiti di riferimento, ai processi di urbanizzazione;
 - b. Un asse attrezzato costruito attorno all'asta stradale di livello urbano, Caraffa Valle S. Floro –
 Borgia, che costeggiando il precedente parco potrebbe rappresentare un asse urbano attorno a
 cui costruire la maglia urbana prevista per accogliere i catalizzatori previsti per i Comuni di
 Settingiano, Caraffa, S. Floro e Borgia;
 - c. **Polo Servizi del terziario avanzato**: polo fieristico; Servizi per la residenza e alberghiero; Parco a tema archeologico, servizi per la portualità, Parco fluviale;
 - d. Città dei giovani (San Floro): polo culturale, sportivo, residenze e alberghi, parchi a tema;

Art 45 - Caratteristiche della Città Verde

- 1) Il presente PSA dispone che tutti gli interventi all'interno del programma "Città Verde" siano determinati dall'applicazione delle seguenti regole per tutti i nuovi edifici:
 - a. caratteristiche qualitative riferite al "premio urbanistico per la qualità totale";
 - b. caratteristiche qualitative "premio urbanistico per la classe energetica A";
 - c. caratteristiche qualitative "premio urbanistico energia rinnovabile per edifici non residenziali";
 - d. caratteristiche qualitative "Qualità tipologica ed estetica e rifiniture";
 - e. caratteristiche urbanistiche per non creare l'Isola di Calore;
- 2) Per l'applicazione di tutte le caratteristiche elencate verrà applicato un incentivo sui diritti edificatori +30% cumulato.
- Per l'applicazione di ulteriori caratteristiche non elencate, ma di riconosciuta valenza ambientale, verrà applicato un ulteriore incentivo del 10%.

Art 46 - Caratteristiche dei Catalizzatori Comunali

- 1) Parco a tema archeologico (Roccelletta di Borgia). Nell'ambito riservato al Parco sono previsti, in linea di indirizzo, usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico.
- 2) Parco Produttivo (Girifalco). Nell'ambito riservato, in linea di indirizzo, alle funzioni di eccellenza integrate alla struttura Produttiva sono previste funzioni di logistica integrata, per merci e persone, usi di commercio all'ingrosso e di commercio tematico, usi ricettivi, congressuali e di terziario urbano.
- Servizi Sanitari (Girifalco). Negli ambiti appositamente riservati sono previsti servizi sanitari avanzati con al loro interno usi di commercio tematico, residenzialità e la logistica inerenti al servizio sanitario stesso.
- 4) Cittadella della Cultura (Cortale). Negli ambiti appositamente riservati sono previsti servizi culturali, usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico.
- 5) Istruzione (Girifalco).
- 6) Il catalizzatore Istruzione tende a recuperare il tessuto urbano esistente con la riqualificazione di alcuni edifici più importanti del tessuto esistente.
- 7) Cittadella dello Sport (Amaroni). Nell'ambito riservato, in linea di indirizzo, ad attività sportive e ricreative, sono inoltre previsti usi ricettivi, congressuali, di spettacolo sportivo, di commercio tematico, oltre alla presenza di strutture di commercio al dettaglio ricomprese nella piccola e media dimensione, inserite in particolari accordi attuativi a sostegno della pianificazione urbana.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

IL SISTEMA DELLE PREMIALITÀ E INCENTIVI PER LA QUALITÀ

Art 47 - Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere

- 1) Un edificio può usufruire degli incentivi per la qualità, durante la validità del PSA, di cui ai successivi articoli una sola volta e per un solo articolo, ovvero gli incentivi non sono cumulabili.
- 2) Il Direttore dei lavori, prima in sede di progetto e poi in sede di collaudo finale dell'opera, dovrà relazionare e/o dimostrare:
 - a. <u>Giudizio sintetico</u> e dichiarazione di conformità progettale di un tecnico abilitato (in corso d'opera e a lavori ultimati) basato sulla presenza dei requisiti del "Premio Urbanistico", sulla loro compatibilità reciproca, sull'idoneità dell'installazione;
 - b. <u>Dichiarazione di conformità</u> rilasciata ai sensi della L.46/90 dall'impresa installatrice dell'impianto di produzione dell'energia e idro-sanitario secondo le norme vigenti;
 - c. Certificazione energetica, resa da tecnico abilitato;
- 3) Nel caso di mancata osservanza degli impegni assunti, al fine della validità del permesso di costruire o altra autorizzazione, la costruzione non potendo godere del beneficio dell'aumento volumetrico, sarà considerata abusiva per la parte riferita all'aumento di volumetria se divisibile, altrimenti per l'intera costruzione, e sarà perseguibile secondo le norme vigenti.
- 4) L'applicazione dei presenti incentivi sugli edifici nel il Centro Storico dovrà essere attentamente organizzata in un apposito PAU e/o nel POT e/o nel PSA definitivo a scala sufficientemente grande per il controllo dei vari fenomeni.

Art 48 - Annotazione nel registro incentivi

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

Art 49 - Nuovi edifici - Premio urbanistico per la qualità totale (+ 30%)

- 1) La rispondenza del progetto di nuovi edifici ai seguenti requisiti viene premiata con l'incentivo dell'aumento della volumetria (densità fondiaria) del 30% rispetto alle norme qui presenti.
- 2) Le modalità di realizzazione dell'edificio scelte dal progettista devono rispondere ai requisiti ecosostenibili indicati con il presente provvedimento e devono essere scelti tra i molti requisiti ecosostenibili ipotizzabili, perché:
 - a. **Rispondono** ad esigenze, fortemente condivise, di risparmio di risorse energetiche ed idriche:
 - b. **Propongono** livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
 - c. **Sono dimostrabili** in modo oggettivo in sede progettuale ed a lavori ultimati dal professionista abilitato, senza aggravamento del controllo pubblico.
- 3) Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio dei punti così individuati:

1 - Prerequisito "Analisi del sito"

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

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



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

2 - Benessere ambientale

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

3 - Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

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

4 - Fruibilità di spazi e attrezzature

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

5 - Uso razionale delle risorse idriche

- 5.1 Riduzione del consumo di acqua potabile
- 5.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
- 5.3 Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

6 - Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione

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

7 – Tipologie rifiniture edilizie

- Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate.
- presenza di giardino individuale (per singolo alloggio)
- Presenza di un punto sosta auto individuale (per singolo alloggio)
- Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con pietre, mattoni, elementi naturali compositi;
- Rifiniture esterne infissi in legno o simillegno (ferro solo per grate di protezione).
- Tutti gli elementi di rifinitura storici tipici della zona
- Esclusioni: cemento a faccia vista e copertura a solai piani.

Art 50 - Nuovi edifici - Premio urbanistico per classe energetica A o Domotica (+20%)

- 1) Gli edifici che hanno come obiettivo di raggiungere la classe energetica A possono godere di un aumento volumetrico consentito del 20% rispetto ai limiti imposti dal presente PSA o dal POT.
- 2) Anche nel caso in cui venga effettuata una progettazione esecutiva relativa ad edifici pubblici o privati nella quale è coordinata una progettazione o una ristrutturazione edilizia con la finalità di incrociare tutti gli aspetti della disciplina tecnologica della domotica o della prestazione energetico ambientale, l'Amministrazione comunale, dopo l'opportuna istruttoria dell'ufficio tecnico e con la validazione e la certificazione da parte dei professionisti abilitati della progettazione tecnologica ai sensi del D.Lgs. n.192/2005 ed in conformità alla direttiva 2002/91/CE al D.Lgs. 211/2006 ed al DPR 59/2009 concede una premialità volumetrica pari al 20% del parametro assentito senza formare Variante Urbanistica

Uffice del Flanc Cortale, Amarcni, Ecreja, Caraffa, Cirifalce, San Flore, Settingiane

Piano Strutturale Associato - PSA Cortale

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

.....

Art 51 - Nuovi edifici non residenziali energia rinnovabile (+ 20%)

- 1) Negli edifici e nella attività non residenziali, ovvero produttive e a servizi, ad esclusione di quelli al servizio del settore agricolo, che hanno come obiettivo di raggiungere il 50% del loro fabbisogno energetico da produzione energetiche rinnovabili possono godere di un aumento volumetrico incentivante del 20% rispetto ai limiti imposti dal presente PSA o dal POT.
- 2) Anche nel caso in cui vi è la necessità di realizzare delle serre a struttura metallica fissa la cui struttura ha la capacità di produrre attraverso l'utilizzo di pannelli fotovoltaici in forma autonoma l'energia necessaria per la formazione e la produzione di prodotti ortofrutticoli, l'amministrazione comunale può, dopo l'iter istruttorio e la verifica della capacità autonoma per la fornitura dell'energia alternativa, concedere una premialità volumetrica di progetto pari al 20% dell'assentito senza che essa formi o produca variante urbanistica.

Art 52 - Nuovi edifici, bioarchitettura protocollo ITACA (+ 20%)

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

Art 53 - Edifici esistenti - Sottotetti e seminterrati (recupero ad uso abitativo e locali di sgombero)

- 1) Il presente articolo promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati³ ai fini commerciali di edifici esistenti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie per i seguenti locali:
 - A- sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
 - **B-** seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
 - **C-** interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- 2) purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le sequenti:
- 3) Le presenti norme determinano le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi ai sensi della Legge R. 19/02, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
 - A- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971;
 - **B- altezza media ponderale** di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 nel caso di comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
 - **C- rapporti pari a 1/15** tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
- 4) Il recupero a fini abitativi a residenza dei sottotetti ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le ex zone A e B come definite dal D.M. 1444/68. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.
- 5) Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso i Criteri di Monetizzazione espressi in un precedente articolo del presente.
- 6) Rimangono esclusi dal presente articolo gli immobili vincolati come beni culturali.

.

³ Secondo la legge regionale 19/02;

Uffice del Fianc Certale, Amarcni, Ecrgia, Caraffa, Cirifalce, San Flore, Settingiane

Piano Strutturale Associato - PSA Cortale

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

Art 54 - Edifici esistenti - Qualità tipologica, estetica e rifiniture (+20% max 45 mc)

- 1) Il presente articolo promuove il recupero e la definitiva rifinitura degli edifici esistenti al fine di adeguare i singoli alloggi ad esigenze familiari, gli aumenti volumetrici sono da utilizzarsi una sola volta per singolo alloggio e si intendono ricompresi negli eventuali aumenti tipologici permessi da leggi statali e/o regionali.
- 2) Il presente incentivo tipologico non è utilizzabile se si è usufruito degli incentivi del Piano Casa di cui alla legge regionale del 4 agosto 2010 denominata "misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale".
- 3) La rispondenza del progetto ai parametri tipologici indicati successivamente dal presente articolo viene premiata con i seguenti incentivi:
- 4) aumento della Sul del 20% (max. 15 mq.);
- 5) diminuzione del 25% degli oneri concessori riguardanti il Costo di Costruzione (la presente diminuzione non è applicabile fino all'emanazione della normativa regionale di riferimento)
- 6) Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio dei punti così individuati:
 - Tipologie rifiniture edilizie
 - Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate.
 - presenza di giardino individuale (per singolo alloggio) o giardini pensili.
- 7) indice di permeabilità del terreno di pertinenza min. 30%;
- 8) Presenza di un punto sosta auto individuale (per singolo alloggio)
 - Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con pietre, mattoni, elementi naturali compositi;
 - Rifiniture esterne infissi in legno o simillegno (ferro solo per grate di protezione).
 - Tutti gli elementi di rifinitura storici tipici della zona
- 9) Esclusioni: cemento a faccia vista e copertura a solai piani.
 - Le presenti norme sono applicabili in tutte le zone urbanistiche del presente P.S.A. ad esclusione della zona A e D. L'applicazione delle presenti norme alle zone A viene demandata al piano di recupero del centro storico.
 - Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione e' ammessa la monetizzazione delle stesse.
 - Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, salvo quanto disposto successivamente.
- 10) Solo nel caso in cui l'intervento porti alla sola formazione di un solo parcheggio e in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento e' consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

Art 55 - Nuovi edifici - Premio urbanistico qualità in ambiti agricoli (+ 50%)

- 1) Al fine di ricondurre l'attività edilizia, in ambito agricolo, a una qualità estetica di valore si stabiliscono i sequenti incentivi:
- 2) + 50% rispetto all'indice 0.0065 mq/mq per edifici residenziali;
- 3) + 50% rispetto all'indice 0,05 per edifici per le attrezzature agricole;
- 4) Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico Ambiti agricoli" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio dei punti così individuati:
- 5) 1 Prerequisito "Analisi del sito"
- 6) I dati vanno riferiti ad un intorno opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell'area oggetto dell'intervento.
 - a. clima e temperature medie del sito
 - b. disponibilità delle risorse rinnovabili
 - c. clima acustico



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- d. campi elettromagnetici
- e. Tipologie edilizie storiche e quelle prevalenti
- f. Tipologie delle rifiniture edilizie storiche e quelle prevalenti

7) Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

- a. Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)
- b. Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)
- c. Risparmio energetico nel periodo invernale (certificazione energetica di classe A)
- d. Protezione dai venti invernali (elementi architettonici o vegetazionali esterni)
- e. Ventilazione naturale estiva (camini di ventilazione, etc)
- f. Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva
- g. Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o energia (incremento minimo +20% degli obblighi di legge per acqua sanitaria, fotovoltaico ed eolico)

8) Tipologie rifiniture edilizie

- a. Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate.
- b. Indice di permeabilità del terreno di pertinenza min. 40%;
- c. Presenza di un punto sosta auto individuale (per singolo alloggio)
- d. Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con pietre, mattoni, elementi naturali compositi;
- e. Rifiniture esterne infissi in legno o simillegno (ferro solo per grate di protezione).
- f. Tutti gli elementi di rifinitura storici tipici della zona
- g. Esclusioni: cemento a faccia vista e copertura a solai piani.

Art 56 - Incentivo accorpamento suoli agricoli (50% Venditore - 50% acquirente)

- 1) Al fine di incentivare l'accorpamento dei suoli agricoli e di limitare il ricorso all'autocostruzione della prima casa in aree agricole, si stabilisce il presente incentivo edilizio, previo accordo benevolo di divisione dei diritti edificatori fra le parti, fra acquirente e venditore:
 - a. **Venditore:** il 50 % della volumetria costruibile ai fini residenziali, ovvero ½ di 0,013 mq/mq consentiti dal presente REU, sul terreno venduto per accorpamento fondiario, con un max di 150,00 mq/mq per ogni appezzamento di particelle contigue vendute, rimane come plafond edilizio al venditore. Tale diritto edificatorio può essere utilizzato su ogni ambito urbano edificabile definito dal presente PSA che preveda un "Volume di perequazione e/o atterramento mc e/o mq", con espressa esclusione degli ambiti non urbanizzabili e agricoli.
 - b. **Acquirente:** 50% della volumetria costruibile ai fini residenziali, ovvero ½ di 0,013 mq/mq, rimane come plafond edilizio all'acquirente da utilizzare con la presente normativa nelle zone non urbanizzabili e/o agricole.
- 2) L'asservimento volumetrico deve essere esplicitato nell'atto di compravendita dei fondi agricoli e deve essere registrato e graficizzato nelle modalità previste dalla I.r. 19/02 e succ. modifiche.
- 3) A seguito dell'asservimento il Comune annota nel Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi l'incentivo concesso che può essere utilizzato dal venditore in proprio o venduto a terzi.
- 4) Il presente incentivo non ha limiti temporali, ma ha come limite massimo complessivo comunale di mq/mq la sommatoria indicata dalla relazione progettuale come superficie aggiuntiva di carico urbanistico del dimensionamento generale del PSA.
- 5) Al fine di stabilizzare le aree a standard del presente PSC si stabilisce che oltre il limite massimo precedentemente indicato il Comune non può più riconoscere diritti edificatori e trascriverli sull'apposito registro.

Art 57 - Edilizia Sociale, incentivo per esecuzione diretta (+ 5%, + 10%)

- 1) Al fine di incentivare l'esecuzione diretta da parte dei privati della realizzazione di edilizia residenziale per coloro che non possono sostenere il costo degli immobili nel libero mercato, Social Housing, si dispongono i seguenti incentivi rispetto alla capacità insediativa prevista per i singoli ambiti:
- 2) I diritti edificatori previsti per le singole aree saranno aumentati di una quota premiale così composta:



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- a. + 5% per realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
- b. + 10% per cessione di aree già urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- c. + 10% realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto;

Art 58 - Recupero edifici nel Centro Storico (30%)

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



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

PROMOZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

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

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

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

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

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

Art 59 - Standard urbanistici - Abitante Teorico - (24 mg/ab + 8 mg/pl turismo)

- 1) L'abitante convenzionale teorico, a cui riferire il computo degli standard, viene fatto corrispondere al valore di 33 mg di Superficie utile, Sul.
- 2) A partire dalle dotazioni esistenti, stimate in sede di Quadro conoscitivo nella soglia sotto i 18 mq/Ab, il PSA punta ad un graduale accrescimento degli standard urbanistici, in particolare utilizzando gli strumenti offerti dalle pratiche di perequazione urbanistica, assumendo come obiettivo del Piano uno standard di progetto non inferiore complessivamente a 24 mq/ab.
- 3) Al fine di qualificare e rendere organica e rispondente la rete dei servizi sociali urbani, il Comune si riserva la formazione di uno specifico Piano dei Servizi, in sede di PSA o, se del caso, in sede di POT, secondo gli indirizzi definiti dalle Linee Guida della Pianificazione regionale.
- 4) Il presente PSA definisce l'"Abitante teorico" a cui riferire la programmazione ed il dimensionamento degli standard urbanistici attraverso una dotazione minima di standard di 24 mq/ab per una volumetria di 100 mc/ab.
- 5) **Fabbisogno turistico standard aggiuntivo.** Negli ambiti Urbanizzabili di selezione al fabbisogno di cui al procedente comma, così come prescritto al PTCP, si aggiunge quello per gli utenti non residenti (turisti), riferito a ciascun posto letto (pl) alberghiero ed extra-alberghiero e seconde case considerando un pl ogni 20 mq. di superficie utile:

a. Per attrezzature di interesse comune
b. Per parcheggi
c. Per verde e sport
1 mq/pl;
2 mq/pl;
5 mq/pl;

6) **Monetizzazione standard oltre i 18 mq/ab.** Nel caso vi siano particolari situazioni urbanistiche il Comune, ovvero la G.M., può autorizzare la monetizzazione, secondo l'apposito articolo del presente REU, degli standard inerenti la quantità oltre la soglia dei 18 mq/ab e con esclusione di quelli turistici. Naturalmente la soglia dei 18 mq/ab si intende sempre inderogabile.

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

SISTEMA AREE E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

Art 60 - Piano dei Servizi

- 1) Il PSA e i rispettivi POT si attuano anche attraverso il Piano dei Servizi comunale che opera per garantire livelli crescenti di rispondenza, flessibilità e sostenibilità gestionale alla rete complessiva dei Servizi di quartiere e delle Attrezzature urbane, attraverso azioni mirate e graduali di razionalizzazione e messa in rete delle dotazioni esistenti e di previsione. Tale Piano integra iniziative di una pluralità di soggetti, pubblici e privati, quali la Diocesi e le Parrocchie e l'Associazionismo sportivo, ricreativo, culturale ed assistenziale.
- 2) Il PSA rende disponibile un quadro complessivo di suoli riservati nell'insieme alla suddetta rete dei servizi, delineando prime ipotesi di articolazione del sistema dei Servizi e delle Attrezzature, su cui attivare le necessarie pratiche attuative, ivi comprese le previste pratiche di perequazione urbanistica, e su cui operare con il Piano dei Servizi, di cui al precedente comma. Le Norme del PSC prevedono un'ampia flessibilità nell'utilizzo dei suoli di cui sopra, consentendo una rotazione fra i possibili usi, attraverso Delibera del Consiglio Comunale, confermandone il regime urbanistico.

Art 61 - Aree per i servizi e perequazione

- 1) Nelle Zone per servizi di uso pubblico sono consentiti solo impianti e costruzioni necessari all'uso pubblico al quale le singole aree sono destinate. Le nuove costruzioni dovranno essere dimensionate nell'ambito della effettiva necessità e funzionalità.
- 2) Le superfici di pertinenza non potranno essere destinate ad altri usi.
- 3) Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, piantumazioni, recinzioni, elementi di arredo urbano e di illuminazione).
- 4) Per tutti gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione. Per le nuove edificazioni ove specificamente indicato dalle Tavole (Carte Progettuali di Progetto) dovrà essere rispettata la localizzazione dell'edificio entro l'area perimetrale.
- 5) Tutti gli edifici specialistici dovranno avere caratteristiche tipologiche riconoscibili e unitarie. Dovranno essere facilmente accessibili e dotati dei servizi necessari.
- 6) I parcheggi saranno preferibilmente realizzati sui lati o sul fronte tergale e dovranno essere previsti nelle quantità stabilite dalle normative vigenti.
- 7) Gli interventi dovranno essere prevalentemente attuati attraverso l'intervento pubblico o in assenza anche dal privato con permesso di costruire diretto su parti significative dell'intero comparto.
- 8) I suoli riservati ai Servizi di quartiere di nuova previsione dal PSA e dai rispettivi POT sono acquisiti gratuitamente alla proprietà comunale, in toto o in parte, attraverso tre possibili diverse pratiche di urbanistica perequativa, prendendo a riferimento gli usi urbani previsti dal PSA nei suoli circostanti a destinazione prevalentemente residenziale e produttiva del Territorio urbanizzato:
 - A. Prima possibilità: ai suoli suddetti di proprietà è attribuito un Indice di utilizzazione fondiaria, Su pari a 0,20 mq/mq. La relativa Capacità edificatoria privata viene concentrata su una porzione dei suoli stessi non superiore al 50% della originaria complessiva Superficie fondiaria, Sf, a fronte della cessione gratuita al Comune della restante porzione, non inferiore al 50%.
 - B. Seconda possibilità: la medesima Capacità edificatoria di cui al comma precedente può essere trasferita su altri suoli di proprietà del medesimo proprietario originario, o su suoli nella sua comprovata disponibilità, nell'Ambito del Territorio urbanizzato, destinati ai medesimi usi e nei limiti degli Indici di utilizzazione fondiaria, SU, e di Capacità edificatoria definiti specificamente dal PSA. In tal caso i suoli originari vengono ceduti all'Amministrazione, integralmente o in quota inferiore, proporzionalmente al suddetto trasferimento di Capacità edificatoria. E' altresì ammesso sui suoli di proprietà un utilizzo combinato delle due diverse possibilità offerte dai comma 2 e 3, a discrezione delle stesse proprietà.

Uffice del Flanc Cortale, Amarcni, Ecreja, Caraffa, Cirifalco, San Floro, Settingiano

Piano Strutturale Associato - PSA Cortale

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- C. Terza possibilità: ai suoli di proprietà è attribuito ancora un Indice di superficie lorda, SU pari a 0,20 mq/mq. La relativa Capacità edificatoria viene trasferita e ospitata su suoli di terze proprietà, negli Ambiti selezionati nel Territorio urbanizzabile, nelle Aree urbane strategiche di riqualificazione e di nuovo impianto, negli Ambiti delle Funzioni per i Catalizzatori, negli Ambiti a basso carico urbanistico. In tal caso l'Amministrazione si fa garante della conferma dei diritti edificatori trasferiti, nel quadro della strumentazione e delle particolari modalità attuative dei suddetti Ambiti. Tali strumenti definiscono, altresì, le condizioni di partecipazione dei soggetti interessati, nei nuovi assetti di pianificazione, ferma restando un'incidenza dei suoli ospitanti gravata, di norma, dagli oneri fiscali delle transazioni necessarie, secondo le normative in vigore. I proprietari dei suddetti diritti da trasferire partecipano, in quota parte, ai costi di formazione degli strumenti urbanistici attuativi ed ai conseguenti oneri di urbanizzazione.
- 9) La Capacità edificatoria trasferita, di cui ai commi precedenti, può essere riservata tanto ad usi residenziali quanto non residenziali; in proposito si opera di concerto tra Amministrazione e soggetti titolari dei medesimi diritti edificatori, nella relativa strumentazione attuativa negli Ambiti di prevista ospitalità di tali diritti.
- 10) Sui suoli acquisiti in base alle procedure di cui ai commi precedenti l'Amministrazione si riserva, di norma, destinazioni a Servizi di quartiere, Verde pubblico, Parcheggi pubblici; è facoltà dell'Amministrazione prevedere motivatamente altresì l'insediamento di Attrezzature urbane e quote opportune di Edilizia residenziale di carattere sociale/pubblico od anche di altri usi appropriati ai caratteri specifici del sistema urbano ed alle dinamiche della domanda sociale.

Art 62 - Aree di parcheggio e dotazione minima (P)

- 1) Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Le aree a parcheggio, esistenti e di progetto, dovranno essere risistemate o progettate assieme alle strade e alle aree in cui sono localizzate. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano. I parcheggi previsti dovranno preferibilmente essere realizzati, laddove non sono già esistenti, in materiale non impermeabile (grigliato in calcestruzzo).
- 2) Articolazione dei parcheggi. I parcheggi, ai fini del PSA. si suddividono in:
 - A. P1 parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - B. **PP** parcheggi pertinenziali (un mq. ogni 10 mc di volume edificabile);
 - a. P2 di uso riservato;
 - b. P3 di uso comune;
 - C. P4 parcheggi privati non pertinenziali.
- 3) I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
- 4) I parcheggi pubblici sono generalmente di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
- 5) I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono.
- 6) I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
- 7) I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti (ad esempio i dipendenti del Comune o di un ospedale, e simili), cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
- 8) I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
- 9) Nei limiti delle dotazioni minime prescritte dalle presenti norme in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del P.S.A.. e del R.E.U. essi non possono essere considerati come unità



pertinenziale.

Piano Strutturale Associato - PSA Cortale

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo

- 10) I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di cui sono pertinenza con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche. I parcheggi pertinenziali devono sempre essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.
- 11) I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del P.S.A., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.
- 12) Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato, ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
- 13) I parcheggi privati non pertinenziali si considerano:
 - a. i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari:
 - c. gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio.
- 14) **REQUISITI TIPOLOGICI DEI PARCHEGGI.** Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge nazionale in materia, la superficie convenzionale di un "posto auto" (p.a.), comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
- 15) Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5x4,8.
- 16) Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione definite ai seguenti Titoli. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni per la tutela del suolo dall'inquinamento.
- 17) I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati.
- 18) Ferme restando le disposizioni specifiche i parcheggi (P2) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
- 19) Le autorimesse per parcheggi (P2) possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
- 20) DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 E P3). In tutti gli interventi edilizi, qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi che comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P2 e P3) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo. Qualora, per forza maggiore, non si potesse disporre di tali superfici si applicano le monetizzazioni e le previsioni della I.r. 19/02.
- 21) La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Sup. Coperta dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli).



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

- 22) Qualora la dotazione di spazi di parcheggi pertinenziali calcolata ai sensi di detta tabella non raggiunga il rapporti di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, la dotazione medesima andrà incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.
- 23) Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
- 24) Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
- 25) Nel caso di intervento su di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
- 26) Nel caso di intervento su di una unità immobiliare che non determini un incremento di C.Urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
- 27) Nei parcheggi pubblici P1 e in quelli pertinenziali P3 andranno previsti spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posti auto.
- 28) In tutti gli interventi che riguardino unità edilizie edificate e dotate di una quota di parcheggi pertinenziali in forma di autorimesse chiuse (P3), è ammesso che venga modificata la forma o posizione di tali autorimesse nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza, ma non è mai ammesso eliminare o ridurre tale quota di autorimesse sostituendola con parcheggi pertinenziali aperti.

29) TABELLA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 + P3)

- a. uso Residenziale, Turistico-ricettiva e Direzionale, Sanitaria:
- b. 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 10 mc. di Volume edilizio (P2).
- c. Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto (1/4) dei posti auto devono essere di tipo P3.
- d. uso Industriale:
- e. 1 posto auto ogni 40 mq. di Sup. Coperta, tutti di tipo P3.
- f. All'interno del perimetro dei lotti produttivi dovranno essere previste zone di parcheggio al fine di coprire il fabbisogno espresso dagli addetti impegnati sul lotto in questione in ragione di un posto macchina per addetto.
- g. Uso Produttiva artigianale e piccola industria:
- h. 1 posto auto ogni 60 mq. di Sup. Coperta, tutti di tipo P3. Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- i. All'interno del perimetro dei lotti produttivi dovranno essere previste zone di parcheggio al fine di coprire il fabbisogno espresso dagli addetti impegnati sul lotto in questione in ragione di un posto macchina per addetto.
- j. Uso Produttiva (Commerciale)
- k. i valori minimi sono definiti dalla seguente tabella tutti di tipo P3:

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

30) Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste ai sensi della tabella.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

- 31) Le dotazioni minime definite nella tabella possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita
- 32) All'interno del perimetro dei lotti produttivi dovranno essere previste zone di parcheggio al fine di coprire il fabbisogno espresso dagli addetti impegnati sul lotto in questione in ragione di un posto macchina per addetto.

33) Uso Agricolo:

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

34) Uso Servizi Pubblici:

- a. il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
- b. 1 posto auto ogni 12 mq. di Sup.Utile;
- c. 1 posto auto. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- d. Tutti posti auto devono essere di tipo P3.

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE A RETE

Art 63 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

- 1) I percorsi pedonali sono indicati nella tavole di P.S.A. con apposito simbolo. Nel caso di percorsi pedonali in aree non edificate valgono i seguenti criteri:
- 2) utilizzo di tracciati esistenti o abbandonati:
- 3) la realizzazione dei percorsi pedonali dovrà preferibilmente appoggiarsi su segni del terreno individuabili;
- 4) la realizzazione dei percorsi pedonali dovrà essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, ecc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli.
- 5) Nel caso i tracciati interessino proprietà private, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a convenzioni perequate per definire servitù. Nell'ambito dei progetti di attuazione disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo. Il progetto dovrà prevedere, inoltre, la segnaletica atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono. Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di percorsi pedonali, in attesa di progetto e di realizzazione, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno i percorsi pedonali potranno essere affiancati da piste ciclabili realizzate in sede propria e pavimentate in materiale idoneo.
- 6) Analogamente i privati adottano le medesime procedure nei piani attuativi delle TDU qualunque siano gli usi consentiti.

Art 64 - Rete stradale

- 1) Le strade sono costituite dalla sede carrabile, eventuali zone laterali per la sosta, intersezioni a raso, svincoli, sottovie, cavalcavia, aree verdi complementari, marciapiedi ed elementi di arredo urbano. Il sedime di nuove strade o di rettifiche, è definito dal progetto esecutivo. Tutte le nuove strade nei tratti urbani, e dove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi su almeno uno dei due lati. Nelle fasce di rispetto sono consentite aree di parcheggio e infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.). Quando previsto dal P.O.T, lungo il ciglio stradale, a distanza adeguata dal manto asfaltato, saranno piantumate essenze arboree scelte fra le più adatte.
- 2) Sia nei tratti ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati che nei tratti esterni, le direttrici di attraversamento dovranno avere unica carreggiata con due corsie per senso di marcia, marciapiedi laterali e aree di parcheggio senza immissione diretta.

Uffici del Fianc Certale, Amarcni, Ecrgia, Caraffa, Cirifalce, San Flore, Settingiane

Piano Strutturale Associato - PSA Cortale

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

Art 65 - Nuove Aste stradali

- 1) La realizzazione delle nuove Aste stradali rappresentano le azioni infrastrutturali strategiche prioritarie individuate nella sede del presente Documento della pianificazione strutturale.
- Tali azioni rappresentano una priorità del PSA nel quadro della programmazione regionale; Ogni Comune si riserva altresì di collocarle organicamente nello sviluppo delle pratiche di perequazione urbanistica, previste a sostegno del PSA.
- Caratteristiche tecniche e prestazionali delle relative opere verranno individuate in sede di pianificazione operativa, ferma restando la prevista accessibilità canalizzata, rigorosamente limitata agli svincoli previsti dal presente PSA.
- 4) Le nuove strade di quartiere devono essere sempre provviste di marciapiede di dimensioni tali da permettere il passaggio di due persone e comunque non inferiori a ml. 1,50. Eventuali arredi urbani piante e lampioni dovranno essere installati nel lavto esterno del marciapiede. Esse devono avere una dimensione della sede stradale sufficiente per il passaggio di due auto. Il P.S.A. indica il ridimensionamento di alcune sedi stradali mediante allargamento del marciapiede o mediante introduzione di parcheggi.
- 5) L'alberatura dovrà essere omogenea per ogni asse stradale.
- 6) Tutti i progetti pubblici e privati per le nuove aste stradali, al fine di evitare le "Isole dei Calore" adottano tutti gli elementi inseriti nell'apposito articolo delle presenti norme.
- 7) Tutti i progetti pubblici e privati per le nuove aste stradali conterranno una corsia ciclabile.

Art 66 - Aree e fasce di rispetto

- 1) Fatte salve le indicazioni puntuali, i limiti sono quelli derivanti dalle norme vigenti.
- 2) Per gli edifici esistenti all'interno della fasce di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia categoria d 1 come dalle presenti norme.
- 3) Per le aree di rispetto lungo i corsi d'acqua si rimanda ai seguenti articoli delle presenti norme.
- 4) Tutte le aree soggette al vincolo di rispetto concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.
- 5) Nelle aree soggette a vincolo di rispetto stradale è consentita l'installazione degli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione, ma l'area deve rimanere libera da costruzioni stabili.
- 6) Le distanze da osservare per la costruzione di edifici sono riferite al D.lg. n. 285/92 (codice della Strada) e succ. mod. e specificatamente come di seguito:
- 7) Per le zone interne al centro abitato:

Denominazione D.Lg 285/92	larghezza	distanza
a.Strada extraurbana secondaria	7 – 15 ml.	7.5 ml. Min.
 b. Strada urbana di scorrimento 	7 – 15 ml.	7.5 ml. Min.
c. Strada urbana di quartiere	> 7 ml.	5 ml. Min.
d. Strada locale	>7 ml.	5 ml. Min.

- 8) **Per le zone esterne ai centri abitati.** Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a. 60 m per strade di tipo A;
 - b. 40 m per strade di tipo B;
 - c. 30 m per strade di tipo C;
 - d. 20 m per strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52, del Codice;
 - e. 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.
- 9) Elettrodotti. In riferimento alle radiazioni non ionizzanti e in particolare per quanto attiene le fasce di rispetto degli elettrodotti si precisa che occorre rispettare le norme nazionale in vigore che dispongono che all'interno delle fasce di rispetto, non è consentito alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore (vedi allegato grafico)..

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI

Art 67 - Classificazione territoriale e rapporto con i vincoli ed il PAI

- 1) Il P.S.A. classifica il territorio comunale in ambiti **urbanizzato, urbanizzabile e agricolo- forestale**, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative criticità ed applicando gli standards urbanistici di cui alla Legge Nazionale fino alla emanazione di nuove norme della Giunta regionale, di cui al comma 3 dello stesso art. 53 L.R. 19/02, assicurando la rigorosa applicazione del DM 2/4/1968 n. 1444 con gli standard e le zonizzazioni ivi previsti in maniera inderogabile e non modificabile:
- 2) Il PSA assume i vincoli riportati nella apposita tavola di sintesi del Quadro Conoscitivo
- 3) Le presenti norme individuano i seguenti ambiti:
 - a. ambiti urbanizzati:
 - i. sono tutte quelle denominate come sistema dell'edificato e comprendono gli ambiti TU ex zone A, B, ed in parte C, D già urbanizzate;
 - ii. In questi ambiti l'effettiva edificazione dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo.

b. ambiti urbanizzabili:

- i. sono tutte quelle denominate come sistema dell'edificato e comprendono gli ambiti TDU e comunque entro il limite di sviluppo di cui alle tavole progettuali;
- ii. In questi ambiti il PSA come principio ha escluso previsioni su aree con vincoli di classe 4 e 3, vedi classificazione geologo, ma comunque l'effettiva edificazione dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo.
- iii. Questo PSA ritiene di non dover utilizzare tutte le aree classificate urbanizzabili dal Quadro Conoscitivo, ma di effettuare un disegno urbano coerente con gli obiettivi e strategie generali, per cui individua le aree di nuovo impianto solo negli ambiti Urbanizzabili di Selezione che saranno utilizzate solo in un POT e/o nel PSA esecutivo a seguito di accordi convenzionali.

c. Ambiti non urbanizzabili Agricolo-Forestali:

- i. sono le aree denominate sistema agricolo-forestale e comprendono gli ambiti di zona E1-E5 e ambiti speciali;
- ii. In questi ambiti eventuali nuove edificazioni dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo
- 4) Per le aree a rischio elevato e molto elevato e per le aree di attenzione, vincolate dal PAI, per le quali questo strumento urbanistico prevede la possibilità dell'utilizzo ai fini della trasformazione e ai fini edificabili, si applicherà l'art. 2bis delle norme tecniche di attuazione del PAI, ovvero l'art. 27 della legge n.8/07, che determina che i soggetti interessati possono redigere progetti di messa in sicurezza, per eliminare il rischio o ridurlo ad un livello compatibile con l'utilizzo previsto dal PSA



Documento Definitivo - R.E.U - Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche

AMBITI TERRITORIO URBANIZZATI

Art 68 -Territorio Urbanizzato - Centri Storici - TU A

- 1) Nei Centri Storici, ovvero nell'area appositamente indicata dal P.S.A, la pianificazione strutturale promuove interventi di tutela attiva e di integrazione nel sistema urbano più ampio.
- 2) Le presenti norme sono di indirizzo alla formazione del POT o di un PAU che provvede a rendere disponibile una disciplina particolareggiata di intervento diretto sulle unità immobiliari, attraverso permesso di costruire, con la sola eccezione di ambiti particolari, per i quali sia risultata evidente l'esigenza di operare attraverso una specifica strumentazione attuativa.
- 3) In assenza dell'approvazione del POT e/o Piano Attuativo specifico le norme applicabili ai Centri Storici sono quelle riferite all'articolo del presente REU appositamente denominato "Indici per gli Ambiti Urbanizzati - immediatamente esecutivi".
- 4) A meno di altra indicazione da parte del POT e di eventuali piani di recupero l'unità minima d'intervento, si intende estesa a tutto l'edificio.
- 5) Usi urbani ammessi. Gli usi urbani ammessi, sono tutti gli usi esistenti, e quelli previsti sono: residenziali, commercio al dettaglio, con esclusione delle grandi superfici, di artigianato di servizio e pubblici esercizi, Uffici, attività terziarie compatibili, sedi di rappresentanza, attività culturali e ricreative, oltre agli usi di servizio per attrezzature urbane.
- 6) Aree libere. Le aree libere sono di norma inedificabili, con la sola eccezione dei casi ammessi di Ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento, fatte salve comunque le normative inerenti distanze e visuali libere.
- 7) Le alberature significative esistenti sono tutelate.
- 8) Piani terra. Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali o in quelle specialistiche sono ammesse scuole materne e asili nido. Sempre al piano terra sono ammesse attività commerciali e artigianali e servizi. Le attività commerciali generalmente non debbono avere nuove aperture o nuove vetrine oltre a quelle esistenti prospettanti sui fronti stradali. In quest'ultimo caso se l'attività d'impresa lo richiedesse come imprescindibile l'Amministrazione Comunale può valutare eventuali proposte alternative, o compatibili.. Queste attività non debbono essere invasive per insegne o omologanti per uso ripetuto di marchi o logo uguali sia al centro che in periferia.
- 9) Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.
- 10) Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città murata.
- 11) Definizione degli interventi di recupero: nel caso di un POT e/o di un Piano Attuativo tutti gli interventi nel centro storico, di cui alla perimetrazione del PSA, sono assoggettati ad una delle seguenti classificazioni:
 - a. 1.Tut- Edifici da Tutelare: Sono gli edifici ricompresi nei vincoli della Soprintendenza per cui le modalità di intervento sono classificate ai sensi del Codice dei Beni Culturali.
 - i. Categorie d'intervento ammesse per intera Unità Fondiaria:
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo:
 - Ristrutturazioni o recupero senza aggiunta di nuovi elementi o modiche alle strutture topomorfologiche esistenti di manufatti e luoghi.
 - Superamento barriere architettoniche; Non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari esistenti.
 - b. 2.IS Edifici di interesse storico: Di impianto storico caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio del centro di antica formazione comunale. Gli edifici con tipologie articolate e complesse o a schiera, sono prevalentemente organizzati lungo strada, dotati di un fronte omogeneo e un'area a verde prospiciente la valle organizzata su dislivelli e parti pensili con muri di contenimento, sono costituiti generalmente da singoli palazzi padronali che per lo stato di conservazione e la qualità architettonica rappresentano i caposaldi degli insediamenti soggetti a piano di recupero.
 - i. Categorie d'intervento ammesse per intera Unità Fondiaria:



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- 1. Manutenzione ordinaria;
- 2. Manutenzione straordinaria:
- 3. Restauro e risanamento conservativo;
- 4. Superamento barriere architettoniche;
- 5. Non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari esistenti ed il recupero dei sottotetti e terziario commerciale di cui agli articoli successivi.
- c. 3.RT Ripristino Tipologico: Sono gli edifici di sostituzione o ricostruzione per riproporre, attraverso tipologie edilizie adeguate, la morfologia e la continuità dei tessuti della città storica, con la sostituzione di fabbricati fatiscenti, a partire dalla documentazione storica disponibile, di carattere catastale, tipologico, costruttivo, iconografico. La volumetria ammissibile è comunque quella max scaturente dalla preesistenza dimostrata dalla documentazione precedentemente esposta.
 - i. Categorie d'intervento ammesse per intera Unità Fondiaria:
 - 1. Ristrutturazione edilizia;
- d. **4.TM- Edifici del tessuto minore:** Sono gli edifici, che pur facendo parte del tessuto storico, rappresentano un minore interesse storico-culturale.
 - i. Categorie d'intervento ammesse per singola unità immobiliare:
 - 1. Manutenzione ordinaria;
 - 2. Manutenzione straordinaria;
 - 3. Ristrutturazione edilizia:
 - 4. Superamento barriere architettoniche:
 - ii. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
 - 1. conservazione delle facciate esterne originali e di pregio dell'edificio.
 - 2. non è ammessa l'alterazione, la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre,
 - 3. la rimozione degli elementi e degli apparati decorativi presenti sui prospetti.
 - 4. E' ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
 - conservazione delle coperture esistenti, sia dei materiali e della forma complessiva.
 - 6. E' ammessa inoltre la formazione di nuove unità immobiliari per suddivisione con una superficie utile netta non inferiore a mq.55.
 - 7. Gli edifici esistenti non possono essere alterati nella loro altezza attuale e nella loro volumetria complessiva a meno dell'applicazione degli incentivi possibili indicati dal presente REU, ovvero per incentivi riguardanti i sottotetti e seminterrati e per la qualità tipologica.
 - 8. È ammessa la formazione di nuovi organismi abitativi accorpando due o più edifici limitrofi e solo in questo caso l'altezza massima deve rispettare quella dell'edificio accorpato più alto.
- e. **5.EC- Edifici in contrasto:** Sono gli edifici che secondo il presente piano sono in contrasto con le caratteristiche storico culturali del centro storico comunale. Per essi è prevista la sola categoria di intervento della Demolizione.
- f. 6.RE Rinnovo edilizio ed urbanistico: Comprendono spazi aperti e volumi accessori di recente impianto che presentano generalmente un'organizzazione spaziale e funzionale non risolta, fenomeni di degrado fisico, tipologico e funzionale. Sono di norma collocati in un ambito significativo o limitrofo al centro storico: in posizione d'arrivo, lungo la viabilità principale e comunque in forte relazione spaziale con gli spazi pubblici e gli insediamenti. Costituiscono aree su cui programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità urbana, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e standard urbanistici in continuità con il tessuto urbano ed edilizio.
- g. Nelle "aree rinnovo edilizio ed urbanistico" sono ammessi tutti le categorie di intervento.
- h. Detti interventi si applicano secondo le superfici di riferimento riportate nelle tavole di riferimento.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

- i. Il progetto di ristrutturazione urbanistica è esteso all'intera superficie dell'area, che costituisce un'unica unità minima di intervento; realizzabile in più stralci funzionali, è soggetto al rilascio di un permesso a costruire convenzionato che deve disciplinare le modalità di attuazione degli interventi edilizi, i soggetti attuatori, la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree e degli spazi a destinazione pubblica. Qualora insorgessero divergenze tra la superficie territoriale indicata e quella effettivamente rilevata, si provvederà a modificare le superfici di riferimento, tanto più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato nelle tabelle.
- j. Il progetto deve prevedere ed argomentare con idonea documentazione, la sistemazione e realizzazione di dettaglio delle zone perimetrate, che, comprenda: le tipologie edilizie, i materiali e le tecnologie da utilizzare negli interventi architettonici, le sistemazioni esterne del suolo libero, le caratteristiche e il dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le tecniche costruttive e i materiali di finitura da impiegare negli spazi aperti.
- 12) **Interventi in aree vincolate:** negli Ambiti sottoposti a vincoli di inedificabilità per i vari rischi di cui alle presenti norme o altre normative, vedi PAI ecc., per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si opera come segue. Categorie d'intervento ammesse per intera Unità Fondiaria:
 - a. Manutenzione ordinaria;
 - b. Manutenzione straordinaria;
 - c. Restauro e risanamento conservativo;
 - d. Superamento barriere architettoniche:
 - e. Non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari esistenti ed il recupero dei sottotetti e terziario commerciale.

Art 69 - Territorio urbanizzato –TU

- 1) I perimetri del Territorio urbanizzato sono individuati in via indicativa nell'Assetto urbanistico territoriale del PSA. Essi comprendono zone residenziali integrate, di ristrutturazione e completamento, aste stradali commerciali, zone produttive integrate, servizi sociali esistenti e di previsione, aree per parcheggi pubblici e privati, aree per attrezzature urbane, ed altri elementi costitutivi del sistema urbano consolidato.
- 2) **Permessi di costruzione diretti.** Nel territorio urbanizzato, tenuto conto delle peculiarità dei diversi centri urbani, questo PSA procede alla messa a punto di una normativa di diretta efficacia, attuabile attraverso permesso di costruire diretto, opportunamente articolata in subambiti, nella conferma di una pluralità di usi urbani compatibili, opportunamente combinati.
- 3) L'Amministrazione, al fine della ricerca delle soluzioni urbanistiche più efficaci, si riserva di attivare procedure negoziali trasparenti e di concludere specifici accordi attuativi con la proprietà dei suoli e degli immobili; come anche di attivare specifiche pratiche di perequazione urbanistica, con possibilità di trasferimento di diritti edificatori, a corrispettivo della cessione gratuita di suoli da riservare a servizi pubblici, nel rispetto della legislazione regionale ed in conformità alle specifiche possibilità fissate, in prima ipotesi, nel presente PSA.
- 4) Gli ambiti urbanizzati sono generalmente le aree precedentemente denominate A, B, C già lottizzate, D già lottizzate. La ricollocazione delle precedenti aree viene effettuata senza modificare il loro uso, ovvero ove i piani attuativi avevano preordinato servizi e standard, tali aree rimangono adibite a tali usi e non sono edificabili anche se diversamente identificate nel PSA e/o POT.
- 5) AMBITI URBANIZZATI TU_B1. (prevalenza residenziali) Queste aree sono sostanzialmente a ridosso dei nuclei storici e sono generalmente completamente infrastrutturate poiché trattasi del territorio urbano consolidato.
 - a. Se non diversamente indicati l'area denominata TU_B1 corrisponde ad un unico ATO (Ambito Territoriale Omegeneo).
 - b. Destinazioni d'uso edifici in ambiti urbanizzati. Il PSA stabilisce di non creare nessuna area residenziale monofunzionale e definisce come segue che gli edifici possono essere destinati ai seguenti usi:
 - i. Residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- ii. Produttiva: commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione con dimensioni degli edifici non superiori a 280 mg di sup. Utile.
- iii. Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
- 6) AMBITI URBANIZZATI TU_B1_D. (prevalenza produttive) Queste aree sono sostanzialmente le grandi aree industriali esistenti generalmente completamente infrastrutturate poiché trattasi del territorio a carattere produttivo consolidato.
 - a. Destinazioni d'uso ambiti urbanizzati grandi industrie produttive TD_B1_D
 - i. Usi industriali non ricompresi nella precedente punto 5
- 7) AMBITI URBANIZZATI di INTEGRAZIONE TU_B2. (prevalenza residenziali) Queste aree sono solo in parte urbanizzate ed il PSA può individuare anche dei comparti unitari di intervento ove occorre una realizzazione di un PAU o ATO (ambito Territoriale omogeneo).
 - a. Generalmente il Permesso di Costruire è diretto e viene rilasciato a seguito del pagamento degli Oneri di Costruzione e della cessione delle aree a standard e dopo che il richiedente ha dimostrato di poter assolvere personalmente alla effettiva realizzazione delle urbanizzazioni primarie.
 - b. Destinazioni d'uso edifici in ambiti urbanizzati. Il PSA stabilisce di non creare nessuna area residenziale monofunzionale e definisce che gli edifici possono essere destinati ai seguenti usi:
 - i. Residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
 - ii. Produttiva: commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione con dimensioni degli edifici non superiori a 500 mg di sup. Utile.
 - iii. Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
- 8) AMBITI URBANIZZATI PER SERVIZI E STANDARD ESISTENTI (F1). Le Aree urbane strategiche dei servizi esistenti individuate nel Quadro Conoscitivo che mantengono tale funzione.
 - a. Destinazioni d'uso:
 - i. Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
- 9) **Dotazione Standard ed eventuale monetizzazione.** Il PSA decide che, di norma, i nuovi interventi in ambito urbanizzato debbano sottostare alla riserva pubblica degli standard, così come previsto dai limiti dimensionali minimi del presente REU.
- 10) Pertanto negli ambiti urbanizzati (B1, B2, B3), gli nuovi interventi di nuova costruzione e di ampliamento non assoggettati a pianificazione attuativa, comportano la corresponsione di una dotazione minima per servizi pari a 18 mg/ab (calcolo su 100 mc per abitante virtuale insediato).
- 11) Gli interventi di carattere produttivo e servizi, ovvero non residenziale, comportano una dotazione per servizi pari al 10% della superficie del lotto impiegato come compensazione infrastrutturale precedente.
- 12) Il PSA in prima istanza stabilisce che le dotazioni del presente comma possono essere anche monetizzate secondo l'apposito articolo del presente REU. Tale monetizzazione potrà essere modificata o eliminata da eventuale volontà del Consiglio Comunale senza dar luogo a variante del PSA.

Art 70 - Ambiti di Ristrutturazione urbanistica e/o rottamazione - RUR

- 1) Comprendono gli ambiti urbanistici a forte degrado urbano che necessitano di un progetto specifico di intervento e pertanto le presenti norme sono di indirizzo alla formazione del POT o di un PAU che provvede a rendere disponibile una disciplina particolareggiata di intervento attraverso una specifica strumentazione attuativa. In tali ambiti verranno applicate le norme di cui alla Legge r. 21/10 Art. 8c e Legge r. 19/02 - Art. 37 e 37 bis.
- 2) Al fine di facilitare la realizzazione di tali PAU il presente PSA definisce di poter applicare in tali ambiti programmi attuativi di recupero che prevedono anche il rifacimento delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o, qualora concordato con entrambe le parti interessate (Comune e proprietario), in aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.
- 3) Inoltre questo PSA definisce di poter applicare le misure premiali (max + 30% mc e/o mq) per come definite dal presente REU.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

- 4) È facoltà del POT di individuare gli ambiti denominati RUR, ma In prima istanza il PSA individua i seguenti ambiti con apposita grafica:
- 5) Borgia: ET1
 - a. quartiere Roccelletta ove occorre un piano attuativo che possa da un lato riconoscere puntualmente eventuali forme di abusivismo e dall'altro organizzare un valido schema viario che possa sostenere eventuali rifunzionalizzazioni delle aree ancora libere con attenzione alla creazione di una forte componente degli standards.
 - b. **Quartiere mare:** ove occorre un piano attuativo che possa dare ordine all'edificazione con l'immissione di standard di qualità specifici per un quartiere turistico.
- 6) Cortale:
 - a. **quartiere Solano:** da tempo oggetto di un decreto di completa demolizione non attuato, ha bisogno di avere una definizione amministrativa, oltre che urbanistica, al fine di recuperare con la perequazione le volumetrie attraverso la possibilità di applicazione del principio della "rottamazione".
 - Quartiere Basserughe: rappresenta un ambito di degrado urbanistico che deve essere affrontato con uno strumento attuativo che determini a scala di dettaglio gli interventi urbanistici ed edilizi da realizzare.
- 7) **San Floro**: quartiere denominato variamente Coop. che necessita, prima di tutto la puntuale definizione della correttezza amministrativa dell'esistente e successivamente di un recupero dell'esistente attraverso la rifunzionalizzazione e/o creazione degli ambiti a stantard.
- 8) Girifalco: Rione Pioppi ove occorre ridare una funzione ai ruderi del vecchio sito originario di Girifalco.
- 9) Amaroni: Località San Luca, formato da edifici nuovi, ma realizzati con difformità e degrado urbano
- 10) Fino alla definizione dei Piani Attuativi il PSA dispone l'immediato l'utilizzo delle sole norme degli ambiti urbanizzati B1, ove questi ultimi siano espressamente indicati nelle cartografie progettuali, mentre rinvia ai successivi PAU tutto il resto.
- 11) I singoli PAU, entro il limite dell'ambito RUR, possono modificare in tutto o in parte la classificazione degli ambiti realizzata dal presente PSA (urbanizzati B1, B2, etc).
- 12) Fino all'adozione dei PAU attuativi per il recupero specifico sui singoli edifici esistenti la normativa applicabile è riferita all'articolo di cui a seguire denominato "Indici per gli Ambiti Urbanizzati immediatamente esecutivi" rimanendo esclusa la facoltà di nuovi interventi.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

AMBITI TERRITORI URBANIZZABILI

Art 71 - Territorio Urbanizzabile di Selezione - TDU (42% - 50% cessione gratuita)

- 1) Sono le aree entro il Limite dello sviluppo (art. 20 comma 2c legge urbanistica regionale n. 19/02), ovvero aree vaste entro cui il PSA e/o i POT selezionano le aree edificabili.
- 2) Tali aree devono essere intese come elemento di flessibilità della pianificazione attuale e futura, e devono essere depurate di tutte le altre aree, che pur essendo interne, sono vincolate come zone non urbanizzabili per vincoli o altro, e rappresenta tutta l'area in cui il PSA determina una possibile modificazione dello stato attuale.

Individuazione degli ambiti Urbanizzabili di selezione (TDU).

- 3) Il PSA individua gli ambiti urbanizzabili di selezione attraverso due modalità generali:
 - a. Individuazione dell'ambito grafico delle superfici interessate direttamente nella cartografia;
 - b. Individuazione iconografica indistinta senza la determinazione delle superfici nella cartografia, ma indicate solo con un segno (quadrato);
- 4) Il POT sceglierà, in tutto o in parte e nel rispetto delle superfici massime indicate nella tabella indicata nell'articolo sul Dimensionamento del PSA e del POT, gli ambiti urbanizzabili che dovranno divenire edificabili. Nel secondo caso sceglierà nelle immediate vicinanze del punto iconografico scelto dal PSA sempre con i criteri di cui al punto seguente del Consumo di Suolo minimo.
- In tali aree l'edificabilità è subordinata ad una Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PAU) dalle dimensioni minime riferite all'intero comparto e per come previsto dal QTRP Calabria art. 20 lettera Acomma 4.

Determinazione delle aree edificabili.

- 6) In fase di formazione del PSA esecutivo e/o del POT Comunale il *Territorio Edificabile* verrà individuato, nei limiti degli Ambiti urbanizzabili di selezione, attraverso una serie di verifiche tecniche sulla sostenibilità dei processi di urbanizzazione necessari, oltre che, ove opportuno, attraverso procedure selettive e/o procedure negoziali trasparenti, con le proprietà dei suoli interessati. A tal fine l'Amministrazione si riserva altresì l'applicazione di appropriate e mirate pratiche di perequazione urbanistica.
- 7) Anche per il Territorio edificabile il POT opererà attraverso la combinazione di usi residenziali, produttivi e di servizio, opportunamente integrati.
- 8) In tali aree l'edificabilità è subordinata ad una Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PAU) esteso anche alla parte di utilizzo pubblico.
- 9) Per le porzioni dell'Ambito dei Territori Urbanizzabili di Selezione, non determinate come Territorio edificabile dal PSA e/o dal POT, valgono le normative per le zone agricole.

Consumo di suolo minimo.

- 10) Il PSA e/o il POT si impegna a promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo, di norma in maniera contigua tale da favorire la continuità urbana in luogo dell'isolamento e dispersione, al fine di attuare un reale risparmio di territorio ed evitare realizzazioni di opere di urbanizzazione primaria, da parte dell'Ente pubblico, necessari al servizio di nuclei sparsi;
- 11) Il POT prevederà l'utilizzazione di nuovo territorio, ovvero urbanizzabile di selezione, solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione, ovvero dai riempimenti dei vuoti urbani o aree a margine, fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici; nella logica di evitare nuclei isolati e/o sparsi sul territorio.
- 12) Al fine di osservare la clausola di disincentivo del consumo di suolo del QTRP 2013 (art. 20 lettera B comma 1) si prescrive che gli interventi di nuova costruzione, realizzabili a seguito del soddisfacimento dei principi di "Ammagliamento e Omogeneità", in quanto tendenti a ridurre la disponibilità di aree agricole, devono essere assoggettati, nel caso di previsione di PAU o altro strumento attuativo, ad un regime oneroso, consistente



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

.....

- 1. In una maggiorazione dei termini perequativi, partendo da una cessione minima al demanio comunale del 42% di aree oltre agli standard di legge per come previsto dal successivo punto per la perequazione;
- 2. Nell'aumento pari al 50% degli oneri economici per i titoli abilitativi dei singoli interventi

Comparti e Perequazione (42% - 50% cessione gratuita)

- 13) La manovra perequativa ipotizzata, attuata per comparti secondo gli articoli precedenti, prevede la cessione gratuita al Comune di non meno del 42% ed un max del 50% dei suoli interessati (pertinenza indiretta), a fronte di un utilizzo remunerativo della restante parte delle proprietà interessate (pertinenza diretta).
- 14) Il PSA e/o il POT Comunale decide utilizzare il min. del 42% ove i Catalizzatori e gli ambiti urbanizzabili di selezione non prevedono la formazione dei parchi urbani (ad esempio Settingiano), mentre adotta il 50% di cessione per tutti gli altri casi.
- 15) Nell'ambito dei suoli di propria competenza (pertinenza indiretta) il Comune promuove la realizzazione di analoghi usi e precisamente per servizi urbani, per localizzazioni produttive e commerciali e di quote di edilizia residenziale rispondenti alla domanda sociale, garantendo altresì una capacità edificatoria adeguata ad ospitare diritti edificatori privati, trasferiti dai Parchi urbani e da altri servizi sociali e/o ad attuazione perequativa. Il Comune si riserva altresì l'utilizzo di tali risorse patrimoniali di aree per un sostegno più generale di azioni ricomprese nella pianificazione strutturale.
- 16) Le aree di pertinenza indiretta non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi nelle pertinenze dirette.
- 17) La proprietà nel cedere al Comune il 42%-50% della superficie territoriale interessata dovrà realizzare lo strumento urbanistico esecutivo, di concerto con il Comune, sia per l'area direttamente edificabile e sia per l'area ceduta all'Amministrazione.

Destinazioni d'uso ambiti a prevalenza residenziale TDU_C

- 18) Il PSA stabilisce di non creare nessuna area residenziale monofunzionale e definisce l'uso della SIp privata come segue:
- 19) Gli ambiti di nuovo impianto si intendono a prevalenza residenziale se contengono le seguenti percentuali riferite all'art. 57 della L.r. 19/02:
- 20) residenziale Min. 60% Max 80%: residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
- 21) per le restanti parti possono essere previste aree ad uso:
 - a. produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione.
 - b. servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;

Destinazioni d'uso ambiti a prevalenza produttiva TDU_D1

- 22) Il PSA stabilisce di non creare nessuna area di piccola produttività monofunzionale e definisce l'uso della SIp privata come segue:
- 23) Gli ambiti di nuovo impianto si intendono a prevalenza produttiva se contengono le seguenti percentuali riferite all'art. 57 della L.r. 19/02:
 - a. produttiva Min. 60% Max 80%: commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione, servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale.
 - b. per le restanti parti possono essere previste aree ad uso: residenziale, turisticoricettiva e direzionale, sanitaria;

Destinazioni d'uso ambiti produttiva TDU_D2

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

Uffice del Flanc Cortale, Amarcni, Ecreja, Caraffa, Cirifalco, San Floro, Settingiano

Piano Strutturale Associato - PSA Cortale

Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

Art 72 - Ambiti nuovi per Servizi e Standard – F2 (0,2 mq/mq.; 50% cessione per servizi)

- 1) Le Aree urbane strategiche di riqualificazione, ad attuazione perequativa, individuate in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSA, svolgono nel processo di piano una pluralità di ruoli, garantendo una crescita urbana qualificata, nella prima periferia, ed assicurando un supporto essenziale alla manovra perequativa di sostegno della pianificazione strutturale.
- 2) La manovra perequativa ipotizzata prevede, di norma, la cessione gratuita al Comune di non meno del 50% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo remunerativo del restante 50% da parte delle proprietà interessate, che opereranno con la normativa seguente:
 - a. come ambiti urbanizzati se collocati all'interno del perimetro dell'ambito urbanizzato;
 - come ambiti di nuovo impianto a prevalenza residenziale se collocali all'esterno del perimetro precedente;
- 3) Nell'ambito dei suoli di propria competenza, il Comune promuove la realizzazione di servizi urbani e di quote di edilizia residenziale rispondenti alla domanda sociale, garantendo altresì una capacità edificatoria adeguata ad ospitare diritti edificatori privati, trasferiti dai Parchi urbani e da altri servizi sociali ad attuazione perequativa. Il Comune si riserva altresì l'utilizzo di tali proprie risorse patrimoniali per un sostegno più generale di azioni ricomprese nella pianificazione strutturale.
- 4) Al fine di rendere operanti gli indirizzi di cui al precedente comma, il Comune si riserva di promuovere forme di negoziato trasparente con le proprietà interessate. Una volta acquisiti specifici accordi, con le stesse proprietà, nelle forme di cui all'Art. 15 della LR 19/2002, tali ambiti sono classificati come territorio urbanizzabile e ricompresi organicamente nel PSA.
- 5) In linea di indirizzo, in tali ambiti il PSA opera con indice di utilizzazione territoriale dell'ordine di 0,2 mg/mg sull'intera superficie territoriale interessata.
- 6) L'attuazione del PSA nei suddetti ambiti si determina direttamente con il PSA e/o con il POT, ovvero attraverso specifici Piani Attuativi Unitari, di cui all'Art. 24 della LR 19/2002.

Art 73 - Ambiti per servizi straordinari – F3 Parchi, F4 Prot. Civile, F5 Discariche, F6 Carburanti.

- Le Aree urbane per servizi straordinari sono ad attuazione perequativa, individuate in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSA, svolgono nel processo di piano una pluralità di ruoli, garantendo una crescita urbana qualificata, ed assicurando un supporto essenziale per dei servizi alla collettività.
- 2) La manovra perequativa ipotizzata prevede, di norma, la cessione gratuita al Comune del 100% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo della volumetria disponibile da far atterrare in altro ambito del PSA indicata nei singoli titoli.
- 3) A) Parchi Urbani e suburbani ad attuazione perequativa F3 Parco (perequaz. 0,10 mq/mq)
 - A) I Parchi urbani previsti dal PSA sono ad attuazione perequativa e costituiscono ambiti sottoposti ad azioni strategiche di qualificazione del sistema urbano.
 - B) Le particolari modalità attuative, basate su pratiche di perequazione urbanistica indotte dal riconoscimento di diritti edificatori trasferibili, a fronte della cessione gratuita al Comune dei medesimi suoli di proprietà, intendono assicurare un ampio e diffuso coinvolgimento nel processo di piano delle proprietà fondiarie interessate, sulla base di criteri di ragionata remuneratività.
 - C) Negli ambiti in oggetto, individuati nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSA, le procedure perequative, qui delineate nei loro elementi essenziali, prevedono l'attribuzione alle proprietà fondiarie interessate di una capacità edificatoria per usi prevalentemente residenziali, con un indice di utilizzazione fissato, in via indicativa, entro una soglia non superiore a 0,10 mq/mq, da articolare opportunamente in rapporto alle effettive condizioni ambientali, fondiarie ed immobiliari.
 - D) Tali capacità edificatorie, riconosciute alle proprietà attraverso particolari procedure concorsuali di evidenza pubblica, potranno essere trasferite nei suoli resi disponibili nelle aree urbane edificabili individuate entro gli ambiti urbanizzabili di selezione e/o entro gli ambiti urbanizzati.
 - E) Il Comune attiva tali procedure, tra pianificazione strutturale e pianificazione operativa, definendo nel POT i criteri e l'impianto essenziale della manovra perequativa, sviluppando quest'ultima nella fase compresa tra la formazione dei due strumenti. In sede di POT il



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

Comune garantisce le procedure e la strumentazione necessarie tanto a rendere operabili nei nuovi ambiti le capacità edificatorie riconosciute alle proprietà originarie, quanto ad acquisire gratuitamente le aree riservate a parco urbano.

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

4) B) Programmi Protezione Civile – F4 P Civile (perequazione 0,2 mg/mg)

- A) All'interno degli ambiti urbanizzabili di selezione, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, sono individuati dal presente PSA e/o dal POT zone specifiche riservate ai programmi della Protezione Civile.
- B) Tali aree si dovranno suddividere nelle seguenti sottoaree:
 - 1. aree di attesa (o di quartiere), sono le aree di primo ritrovo della popolazione e per il ricongiungimento delle famiglie (strade, piazze, slarghi, parcheggi pubblici,
 - 2.aree di ricovero della popolazione; sono le aree per i containers, roulottes e/o tende in grado di assicurare un ricovero alla popolazione colpita (dimensionamento medio: mq 6.000 min. per 500 persone)
 - 3.aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse; dalle dimensioni di almeno due campi di mq. 6.000 ciascuno sono le sedi dei Centri Operativi intercomunali da utilizzare solo per qualche mese.
 - 4.aree per la ricostruzione, sono le aree che devono essere libere anche dopo l'evento calamitoso al fine di poter destinare la veloce localizzazione dell'eventuale ricostruzione
- C) Tali aree fino al loro effettivo utilizzo sono adibite all'uso agricolo e pertanto non apportano nessun vincolo.
- D) Nel caso Il PSA esecutivo e/o il POT ridefinisca tali aree ad altro uso, nel medesimo atto si dovranno ricollocare le funzioni riservate ai programmi della Protezione Civile con analoga estensione in luogo senza la presenza di vincoli.
- E) Nel caso di richiesta di utilizzo dei suoli da parte della protezione Civile in forma stabile la cessione gratuita verrà pereguata con un indice di edificabilità di 0,2 mg/mg;

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

- A) All'interno degli ambiti non urbanizzabili, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, sono individuate alcune aree strategiche per i servizi ecologici.
- B) Nel caso II PSA esecutivo e/o il POT ridefinisca tali aree ad altro uso, nel medesimo atto si dovranno ricollocare le funzioni riservate ai servizi con analoga estensione in luogo senza la presenza di vincoli.
- C) Nel caso di richiesta di utilizzo dei suoli da parte della protezione Civile in forma stabile la cessione gratuita verrà perequata con un indice di edificabilità di 0,2 mg/mg;

6) D) Ambiti per stazioni carburanti – F6 Carburanti

A) All'interno degli ambiti urbanizzabili di selezione, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, possono essere aree o fasce lungo le strade per la localizzazione di stazioni per carburanti.

Art 74 -**Aree Cimiteriali**

- 1. Nelle aree cimiteriali sono ammessi tutti gli interventi di cui agli ambiti urbanizzati, nei limiti delle normative del settore e degli specifici Regolamenti in vigore.
- 2. Nelle fasce di rispetto cimiteriale come individuate nelle tavole di progetto, sono ammesse le attività agricole previste nell'intorno e, nel caso di ambiti ricompresi nel Territorio urbanizzato e urbanizzabile e negli Ambiti urbani minori, usi precari, oltre ad usi transitori compatibili, previo convenzionamento. Sui fabbricati esistenti sono consentiti i medesimi interventi che non prevedano alcun aumento di volumetria.

Art 75 -Dimensionamento del PSA e dei POT

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



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

urbanizzabili di selezione e nel rispetto del dimensionamento massimo stabilito dal presente PSA di cui alla seguente tabella:

2. Tabella ambiti urbanizzabili di selezione massima

Nel caso in cui il PSA abbia indicato per le TDU un riferimento iconografico e non spaziale (area) il POT, a seguito del Bando di interessi specifico, dovrà utilizzare la seguente tabella di sostenibilità massima, ovvero di ambito massimo selezionabile per le aree edificabili:

AMARONI	A_TDU_1	30063,03
AMARONI	A_TDU_2	22252,72
AMARONI	A_TDU_3	15928,11
AMARONI	A_TDU_4	17670,00
AMARONI	A_TDU_D2-1	1237,03
AMARONI	A_TDU_D2-2	39725,48
AMARONI	A_TDU_D2-3	3437,42
BORGIA	B_TDU_1	9733,74
BORGIA	B_TDU_10	24964,21
BORGIA	B_TDU_11	21694,28
BORGIA	B_TDU_12	41778,95
BORGIA	B_TDU_13	429620,34
BORGIA	B_TDU_13	49848,01
BORGIA	B_TDU_14	504526,24
BORGIA	B_TDU_15	249466,36
BORGIA	B_TDU_16	102071,96
BORGIA	B_TDU_17	48026,99
BORGIA	B_TDU_18	183470,40
BORGIA	B_TDU_19	68420,85
BORGIA	B_TDU_2	34457,45
BORGIA	B_TDU_20	52168,77
BORGIA	B_TDU_21	85472,96
BORGIA	B_TDU_22	484586,08
BORGIA	B_TDU_24	113693,52
BORGIA	B_TDU_25	335715,53
BORGIA	B_TDU_26	1611,45
BORGIA	B_TDU_3	14279,82
BORGIA	B_TDU_4	13997,43
BORGIA	B_TDU_5	9430,06
BORGIA	B_TDU_6	17504,02
BORGIA	B_TDU_7	25848,50
BORGIA	B_TDU_8	24910,39
BORGIA	B_TDU_9	48659,19
BORGIA	B_TDU_D2-1	244908,96
CARAFFA	CA_TDU_1	23452,02
CARAFFA	CA_TDU_10	8882,87
CARAFFA	CA_TDU_11	19365,03
CARAFFA	CA_TDU_2	27397,50
CARAFFA	CA_TDU_12	53152
CARAFFA	CA_TDU_13	25698
CARAFFA	CA_TDU_3	17919,11
CARAFFA	CA_TDU_4	1069237,65



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche

CARAFFA	CA_TDU_5	168491,98
CARAFFA	CA_TDU_6	149433,38
CARAFFA	CA_TDU_7	124572,10
CARAFFA	CA_TDU_8	43915,96
CARAFFA	CA_TDU_9	25081,60
CORTALE	CO_TDU_1	30056,05
CORTALE	CO_TDU_2	136182,35
CORTALE	CO_TDU_3	197064,90
CORTALE	CO_TDU_4	31740,65
CORTALE	CO_TDU_D2-1	223372,11
GIRIFALCO	G_TDU_1	59977,18
GIRIFALCO	G_TDU_2	45243,66
GIRIFALCO	G_TDU_3	175133,73
GIRIFALCO	G_TDU_4	184967,81
GIRIFALCO	G_TDU_5	159756,03
GIRIFALCO	G_TDU_D2-1	35047,90
GIRIFALCO	G_TDU_D2-2	1643612,22
SETTINGIANO	S_TDU_1	74529,88
SETTINGIANO	S_TDU_10	19058,00
SETTINGIANO	S_TDU_11	133404,49
SETTINGIANO	S_TDU_12	183616,53
SETTINGIANO	S_TDU_13	151042,70
SETTINGIANO	S_TDU_14	158478,09
SETTINGIANO	S_TDU_2	26188,92
SETTINGIANO	S_TDU_3	2889,72
SETTINGIANO	S_TDU_4	86871,22
SETTINGIANO	S_TDU_5	24719,80
SETTINGIANO	S_TDU_6	21067,12
SETTINGIANO	S_TDU_7	37974,97
SETTINGIANO	S_TDU_8	9536,35
SETTINGIANO	S_TDU_9	17006,57
SAN_FLORO	SF_TDU_1	630407,01
SAN_FLORO	SF_TDU_2	303601,04
SAN_FLORO	SF_TDU_3	184524,14
SAN_FLORO	SF_TDU_4	155474,31
SAN_FLORO	SF_TDU_5	81873,30
SAN_FLORO	SF_TDU_6	338536,90



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

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

Art 76 - Zone agricole

- Nelle Zone agricole, individuate nel PSA, in conformità a quanto previsto nel comma 3 dell'Art. 20 della LR 19/2002, il PSA, tenuto conto delle unità di paesaggio, individua gli specifici caratteri e le peculiarità territoriali ed ambientali del territorio agricolo, operando per la tutela e la valorizzazione del sistema aziendale e delle attività produttive ad esso integrate.
- 2. In alcuni ambiti delle Zone agricole, caratterizzati per un'urbanizzazione diffusa, il POT potrà prevedere specifici ambiti di territorio urbanizzabile a destinazione residenziale e produttiva, ad attuazione diretta attraverso interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, ovvero attraverso Programmi di recupero degli insediamenti abusivi, di cui all'Art. 36 della LR 19/2002, o comunque attraverso adeguata strumentazione attuativa ai sensi di legge.
- 3. **Protezione Civile**. Nelle medesime Zone agricole potranno venire individuati gli ambiti specifici da riservare ai programmi della Protezione Civile.
- 4. Caratteristiche tipologiche interventi edilizi: In via prioritaria si deve procedere al recupero degli edifici esistenti. L'edificazione di nuovi edifici, in queste zone, è consentita solo se non vi sono altre alternative.Le caratteristiche tipologiche possibili dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo sono individuate in:villino e casa rurale;
- 5. Le caratteristiche tipologiche vietate sono: casa a schiera, palazzina; edifici a linea e torri;
- 6. Attività vietate in zona agricola: Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:
 - a. ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
 - b. ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
 - c. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.

CRITERI PER L'EDIFICABILITÀ

- 7. Interventi edilizi ammessi: Nel territorio agro-forestale sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e forestale connessa alla capacità produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata, siano essi destinati ad abitazione che a strutture agricolo-produttive, così come definite ai successivi articoli.
- 8. I fabbricati di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo D.
- 9. Per fabbricati di tipo agro-industriale si intendono strutture e manufatti non collegati con nesso funzionale alla capacità produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata (allevamenti senza terreno, strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli o di servizio all'agricoltura).
- 10. **Requisiti per gli interventi edilizi:** Gli interventi edilizi sono consentiti, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda con i seguenti requisiti minimi:
 - a. iscrizione alla Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato;
 - **b.** mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'Unità Minima Aziendale
- 13) AMBITI RURALI AGGREGATI TU_B3. Queste aree riconoscono sostanzialmente la presenza di edifici aggregati per una funzione prettamente di conduzione dei fondi agricoli. Questo PSA si pone l'obiettivo di indicare queste aree come elementi catalizzatori delle residenze agricole e pertanto si pone l'obiettivo di ricucire tali ambiti fino a creare luoghi di relazione pubblica e di concentrazione edilizia. In questo caso il PSA adotta la strategia di far atterrare, in questi luoghi, anche della volumetria perequata in altre zone agricole.
- 14) Destinazioni d'uso edifici in ambiti rurali aggregati
 - i. Residenziale, turistico-ricettiva;
 - ii. Produttiva: commerciale, artigianale, nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione con dimensioni degli edifici non superiori a 280 mq di sup. Utile.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

Art 77 - Aree agricole e sottozone

- 1. Tutti gli interventi nella aree agricole non devono alterare le peculiarità della sottozona di riferimento per come espressi di seguito:
 - a. Sottozona E1: Colture specializzate tipiche e protette. aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche. vocazionali e specializzate. Sono le aree in cui vengono attuate colture tipiche e specializzate quali vigneti D.O.C., colture orticole e floreali che si caratterizzano per la tipicità (colture protette, coltivazioni fuori terra, vivai ecc), produzioni frutticole/floricole tipiche ed in genere colture limitate ad ambiti territoriali e microclimatici di modesta dimensione), aree vocazionali per colture specializzate ivi comprese le formazioni di specie forestali che danno luogo a produzioni tipiche.
 - b. **Sottozona E2**: **Colture specializzate**. Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Comprendono le aree con colture tipiche e specializzate, in territori agronomicamente di buona qualità, ad ampia base territoriale, con aziende aventi una solida organizzazione economica e produttiva.
 - c. Sottozona E3: Centri Rurali. Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola. In tali aree poste in genere a ridosso delle cinte perturbane sono presenti aggregati abitativi e tipologie rurali di vecchio impianto e di interesse storico ed ambientale. In queste aree si opera con le specificità normative degli ambiti TU_B3,
 - d. **Sottozona E4**: **Aree boscate o da rimboschire**. Sono: aree su cui insiste una copertura forestale superiore al 10% e che hanno una superficie minima superiore a 0,5 ha; aree che rientrano in specifici piani di rimboschimento; aree già boscate e percorse dal fuoco (siano esse comprese o no nel catasto delle zone percorse da fuoco).
 - e. Sottozona E5: Alto valore paesaggistico e di interesse ambientale. Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti. Sono aree marginali a scarsa produttività fondiaria e di scarso valore agricolo, ma di alto valore paesaggistico e di interesse ambientale ai fini della difesa del suolo, spesso a forte pendenza ed a rischio di erodibilità e di forte instabilità idrogeologica. In questa sottoclasse sono ricompresi gli ambiti dei SIC e SIN.
- 2. In queste aree potrebbero attuarsi attività agro-ambientali (colture biologiche), colture ad allevamenti alternativi a carattere molto estensivo, quali allevamenti avifaunistici, apicoltura ecc., ed iniziative di recupero in termini forestali.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

.....

3. Tabella Interventi edilizi ammessi nelle sotto-zone agro-forestali

_	Caratterizzazione Sotto-zone	Residenze	Strutture agricolo-produttive				
Sotto-zone agro-forestali			Fabbricati di servizio	Strutture per allevamenti aziendali	Trasformazione e vendita dei prodotti aziendali	Agriturismo	Serre
E 1	aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate	si	si	no	si	si	si
E2	Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni	si	si	si	si	si	si
E3	Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.	si	si	no	si	si	no
E4	Aree boscate o da rimboschire	si	si	no	no	si	no
E 5	Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.	no	no	no	no	no	no



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

Art 78 - Interventi su edifici esistenti

- 1) Per le abitazioni e per le strutture agricolo-produttive esistenti, sono sempre consentiti gli interventi di cui alla lettera a), b) e c) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
- 2) Per le abitazioni rurali esistenti è consentito l'ampliamento fino ad un limite di 150 mq tutti concentrati in un unico edificio di abitazione, ampliabili di 20 mq per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, e comunque fino ad un limite massimo di 250 mq con la possibilità di costruire due alloggi. Per le abitazioni extra-rurali unifamiliari è consentito l'ampliamento in misura non superiore al 20% e comunque fino da un massimo di 130 mq. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole è disciplinata dallo strumento urbanistico.

Art 79 - Interventi di nuova edificazione

- 1. Abitazioni rurali: Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si definiscono abitazioni rurali quelle collegate con nesso funzionale alla capacità produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo. Le abitazioni rurali sono ammesse qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite max di 160 mq di Sul tutti concentrati in un unico edificio di abitazione, ampliabili di 20 mq per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, e comunque fino ad un limite massimo di 250 mq con la possibilità di costruire due alloggi. L'altezza massima è di ml 7,50 con la possibilità di costruire due piani fuori terra. Al piano terra degli edifici sono ammesse, nel rispetto della legislazione in materia di igiene e salubrità, le destinazioni produttive strettamente connesse all'attività agricola.
- 2. Abitazioni extra-rurali dell'imprenditore agricolo: Le abitazioni extra-rurali sono ammesse qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 130 mq tutti concentrati in un unico edificio di abitazione. L'altezza massima è di ml 7,50 con la possibilità di costruire due piani fuori terra. Al piano terra degli edifici sono ammesse, nel rispetto della legislazione in materia di igiene e salubrità, le destinazioni produttive strettamente connesse all'attività agricola.
- 3. **Strutture agricolo-produttive aziendali:** Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si definiscono strutture agricolo-produttive quelle collegate con nesso funzionale alla capacità produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo. Comprendono:
 - a. fabbricati di servizio: ricovero di macchine ed attrezzature agricole, deposito e/o conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.):
 - b. strutture e manufatti per l'allevamento aziendale: almeno il 25% delle unità foraggere consumate annualmente dal bestiame deve essere prodotto in azienda e il carico di bestiame annuo complessivo non deve superare una produzione di azoto pari a 340 kg/anno per ettaro di superficie agricola direttamente in conduzione e delle eventuali altre superfici asservite i parametri (nelle zone vulnerabili ai nitrati il carico di bestiame annuo non deve superare i 170 kg/Ha/anno di azoto prodotto);
 - c. manufatti ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione, la commercializzazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento aziendale;
 - d. strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali;
 - e. opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica ed alla viabilità.
 - f. Le strutture agricolo-produttive sono ammesse con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.
- 3) Limiti e distanze: I nuovi interventi edilizi ammessi dal Piano dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - Ampliamenti e ristrutturazioni, ammessi dal piano, dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - (a) Distanza minima dai confini di proprietà (Dc): m 5;
 - (b) Distanza minima dai fabbricati prospicienti (Df): m 10.
 - I nuovi interventi edilizi a scopo residenziale:
 - (a) Distanza minima dalle strade (Ds): quella prevista dalla legge;
 - (b) Distanza minima dai confini di proprietà (Dc): m 10;
 - (c) Distanza minima dai fabbricati prospicienti (Df): m 10.
 - Per gli allevamenti aziendali con nesso funzionale si applicano le seguenti distanze:



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- (a) Distanza strade: quella prevista dalla legge, ma non inferiore a 50 ml
- (b) Distanze confini: non inferiore a 10 ml.
- (c) Distanza dai Fabbricati: non inferiore a 10 ml. dalle abitazioni della stessa azienda e non inferiore a 50 ml. dalle altre abitazioni;
- 4. Allevamenti zootecnico-intensivi: Il PSA non prevede l'insediamento di nuove attività zootecniche di carattere industriale, intese come attività non integrate ed autonome rispetto alle aziende agricole presenti ed attive nel territorio comunale. Per eventuali esigenze successive di allevamenti zootecnico-intensivi, ovvero per gli allevamenti che non soddisfano i requisiti del nesso funzionale con l'azienda agricola, il progetto dovrà essere sottoposto ad una specifica commissione tecnico-scientifica comunale che in relazione alle tipologie costruttive e alla qualità e quantità di inquinamento potenziale, dovrà definire le distanze reciproche dai limiti delle zone non agricole, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali.
- 5. Serre aziendali: Realizzazione di serre delle seguenti tipologie e conseguente disciplina.
 - a. Serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile. Sono le serre realizzate con strutture leggere a carattere precario, di materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente, destinate alla coltivazione temporanea o stagionale. Il rivestimento o la tamponatura possono essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti. L'altezza massima al colmo non può superare 3,50 m.
 - b. La realizzazione di tali serre è consentita esclusivamente all'impresa agricola mediante denuncia di inizio attività anche senza l'approvazione del PSA;
 - c. Serre che comportano trasformazione permanente del suolo e costituiscono superficie utile. Sono le serre diverse da quelle definite al punto a) sia per caratteristiche che per periodo d'uso. Tali serre sono ammesse nei limiti del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e sono soggette alla disciplina per le nuove costruzioni di strutture agricolo-produttive.

Art 80 - Unità aziendale minima UMA e Piano Sviluppo Aziendale

- 4. L'unità minima aziendale rappresenta il lotto minimo di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati alla conduzione del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo. Ai fini degli strumenti urbanistici, per UMA si deve intendere il complesso di beni organizzati dall'imprenditore agricolo (art. 2135 del C.C. e s.m.i.) per la conduzione dell'azienda agricola avente una superficie complessiva determinata come segue ed In ogni caso l'UMA per le nuove costruzioni non può essere inferiore ad 1,00 ettaro:
- Le superfici dell'unità minima aziendale minime, sulla base delle "tabelle ettaro coltura" definite e aggiornate dalla Regione Calabria in applicazione del PSR Calabria 2007-2013 (DGR n.806 del 03.11.2008), sono determinate per ogni tipologia colturale è espressa in ettari
- 3. Tab. 1: Unità Minime Aziendali (UMA) ai fini edificatori.

TIPOLOGIE DI COLTURE	U.M.A. (ettari di S.A.U.)	NOTE
COLTURE IN PIENO CAMPO: Colture cerealicole Orto in coltura annuale Orto-floricoltura intensiva in pieno campo	4,00 1,50 0,50	La classifica della qualità colturale è quella risultante dal fascicolo aziendale SIAN e/o dal certificato catastale da presentare all'atto della richiesta del permesso di costruire. La superfici agricola utilizzata (S.A.U.) è quella
COLTURE ARBOREE: Frutteto specializzato Oliveto Castagno da frutto	1,50 2,00 2,50	certificata nel Piano Aziendale e dal fascicolo aziendale SIAN.
COLTURE FORAGGERE PASCOLI NATURALI SILVICOLTURA COLTURE PROTETTE	4,00 20,00 15,00 0,30	



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

- 4. Per i fondi rustici di diverso ordinamento colturale, l'unità minima aziendale si intende raggiunta quando risulti maggiore od uguale ad 1,00 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna coltura realizzata in azienda per le relative unità minime aziendali previste dalla tab. 1.
- 5. Al solo fine esplicativo si riporta un esempio di calcolo dell'unità minima aziendale:

Colture praticate	S.A.U.	Unità	Minima	Unità	Minima
dall'azienda	(ettari)	Aziendale		Aziendale (n.ro)
		(SAU in etta	ari)		,
Olivo	1,00	2,00	•	0,50	
Grano	2,00	4,00		0,50	
Totale Unità Minime Aziendali				1,00	

- 6. Per quanto riguarda le colture cerealicole, foraggere, i pascoli naturali e la silvicoltura nulla esclude che le colture possano essere praticate in azienda per la produzione finalizzata alla sola vendita di cereali o di foraggio, anche se nella maggioranza dei casi alcune delle colture citate sono sempre connesse alla presenza di bestiame aziendale.
- 7. În tal caso, al fine del riconoscimento dell'unità minima aziendale, per colture cerealicole, foraggere, pascoli e silvicoltura potranno essere prese in considerazione soglie minime di superficie inferiori a quelle indicate nella tab. 1, in presenza di attività zootecnica in connessione con il terreno, così come definita dal precedente articolo 1 comma 5.
- 8. Nella successiva tab. 2, a titolo orientativo per gli agricoltori, vengono riportati per ogni tipologia di allevamento praticato:
- 9. l'U.M.A. espressa in numero di capi e definita sempre sulla base delle predette tabelle ettaro/coltura della Regione Calabria;
- 10. le superfici minime atte a garantire la connessione con il terreno, desunte da una elaborazione delle tabelle contenute nel D.M. 10 Maggio 2010 "determinazione del reddito derivante dall'allevamento di animali, per il biennio 2009-2010";
- 11.i carichi massimi di animali per ettaro (superficie agricola direttamente in conduzione e delle eventuali altre superfici asservite) definiti in base all'azoto prodotto, desunti da una elaborazione della tab.2, allegato 1 del D.Lgs. 152/2006.

	U.M.A.	Requisiti per il riconoscimento del nesso funzionale tra allevamento ed azienda agricola.				
TIPOLOGIE DI		SUPERFICI MINIME per avere connessione con il		CARICHI MASSIMI DI ANIMALI consentiti dalle		
ALLEVAMENTO (n.ro di capi)		terreno		norme vigenti		
		Capi/Ha	Superficie (Ha)	Zone Ordinarie (capi/Ha)	Zone vulnerabili (capi /Ha)	
Bovini da riproduzione	12	5	2,50	4,00	2,00	
Suini da riproduzione	21	13	1,60	12,90	6,40	
Ovicaprini da riproduzione	42	40	1	68,00	34,00	

- 12. Tab. 2: Unità Minima Aziendale e requisiti per il riconoscimento di allevamento aziendale
- 13. Anche per gli allevamenti promiscui, l'unità minima aziendale si intende raggiunta quando risulti maggiore od uguale ad 1,00 la somma dei quozienti ottenuti dividendo il numero di capi presenti in azienda per ogni tipologia di allevamento per le relative unità minime aziendali previste dalla tab. 2.
- 14. **Piano di Sviluppo Aziendale PSAz:** Il Piano di Sviluppo Aziendale di cui ai commi precedenti, redatto da un tecnico con specifiche competenze professionali, dovrà contenere con riferimento alla situazione preesistente e stabilisce in funzione delle reali necessità produttive delle aziende agricole, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo e dovrà contenere altresì:



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- a. certificazione dei requisiti minimi richiesti per l'azienda agricola;
- b. la descrizione analitica delle risorse aziendali e dell'organizzazione produttiva: terreni, fabbricati, colture arboree, macchine agricole, allevamenti, premi comunitari, giornate lavorative aziendali e manodopera; produzioni realizzate ed attività connesse, certificazioni di prodotto e metodi di produzione, canali commerciali ed attività promozionali;
- c. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali;
- d. dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti;
- e. in caso di attività agrituristica il piano deve essere conforme a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 30 aprile 2009;
- f. la compatibilità ambientale degli interventi nel rispetto dei siti interessati ed in particolare: profilo del terreno, corsi di acqua superficiali, sistemazioni idraulico-agrarie, siepi ed alberature in filare:
- **g.** il calcolo della superficie minima da sottoporre a vincolo di non edificazione indicando anche gli estremi catastali delle particelle costituenti stabilmente l'azienda (proprietà o contratto di affitto o di comodato di durata almeno decennale al momento della presentazione del Piano) che formano la superficie minima da sottoporre a vincolo di non edificazione.

Art 81 - Deroghe ai requisiti per eseguire interventi edilizi in zona agricola:

- 1) I requisiti per gli interventi edilizia in zona agricola si intendono derogati nei seguenti casi:
 - a) Interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente;
 - b) per la realizzazione di piscine da parte di aziende agrituristiche se finalizzate a garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo;
 - c) per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo;

Art 82 - Orti peri-urbani

- 1) Il PSA e/o il POT individuano le aree destinate a orti peri-urbani che prevedano lo svolgimento di attività agricole di privati per la conduzione di orti singoli,
- 2) Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi (baracche) a servizio di più unità ortive (per il rimessaggio degli attrezzi, per il ricovero delle sementi, ecc.) di dimensioni non superiori a 10 mq, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno, realizzati con strutture in materiale leggero, preferibilmente in legno, semplicemente appoggiati a terra salvo opere di ancoraggio che non comportino grandi modifiche dello stato dei luoghi, ovvero senza costruzione di una base in cemento.
- 3) L'installazione delle baracche può avvenire con singola comunicazione al Dirigente competente, nella quale si specificano:
 - a) le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto;
 - b) Il periodo di mantenimento del manufatto, comunque non superiore a 10 anni, rinnovabile;
 - c) l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse.
- 4) Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:
 - a) Superfici coltivabili
 - b) Elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi)
 - c) Elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate...)
 - d) Impianti di irrigazione.
 - e) Percorsi di distribuzione interna,
 - f) Aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

Art 83 - Vincoli sulle destinazioni d'uso dei suoli agricoli

- 1) A norma della legge regionale n.19/2002, agli articoli 52 sul "Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi e degli incentivi" viene iscritto il vincolo di destinazione d'uso che sorge all'atto del rilascio del permesso di costruire. In tal caso viene trascritta la superficie minima da sottoporre a vincolo di non edificazione per le residenze che sarà la risultante del Piano Aziendale.
- 2) Sul "Registro" si indicheranno anche gli estremi catastali delle particelle costituenti stabilmente (proprietà o contratto di affitto di durata almeno decennale al momento della presentazione del piano). Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione dovrà essere autorizzata da tutte le proprietà interessate. In ogni caso che dette particelle dovranno obbligatoriamente ricomprendere il mappale su cui inserire il fabbricato di progetto e progressivamente quelli più vicini al suddetto mappale, precisando altresì che sono consentiti eventuali ampliamenti con traslazione del vincolo nel rispetto delle modalità di cui sopra.
- 3) La superficie minima da vincolare non potrà essere inferiore a 10.000 mq.
- 4) I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.
- 5) I frazionamenti successivi alla data di approvazione del P.S.A. possono essere considerati validi soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti:
 - a) non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata inferiore all'unità minima aziendale;
 - **b)** non vengano a formarsi aziende agricole aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizio-urbanistici stabiliti dal presente regolamento per il tipo di edificio e di zona agricola.

Art 84 - Ambiti del Territorio agricolo a basso carico urbanistico

- 1. Negli Ambiti del Territorio agricolo, determinati come E2, si possono ospitare funzioni a basso carico urbanistico. Sono funzioni di carattere atipico e che trovano attuazione con Accordi preliminari sottoscritti tra l'Amministrazione e le proprietà interessate, che dovranno prevedere la possibilità del ripristino della funzione agricola al cessare della funzione richiesta attraverso un atto di convenzione che preveda una fidejussione di analogo importo dell'investimento attualizzata alla fine degli anni di occupazione d'uso.
- 2. Eventuali installazioni fisse occorrenti per le funzioni dovranno rispettare i parametri edilizi delle attività agricole produttive.
- 3. Tali funzioni vengono individuate dalla Giunta Comunale ed in prima istanza possono essere considerati a basso carico urbanistico le seguenti funzioni:
 - o Sport: motoristici, tiro a volo, golf;
 - Spettacoli viaggianti o similari;
 - Protezione civile;
 - 4. Gli indici urbanistici saranno quelli riferiti alle zone agricole denominate TU_B3;
 - 5. L'atto di individuazione della Giunta Comunale dovrà giustificare il cambio d'uso e non potrà eccedere, in totale di tutte le individuazioni comunali, oltre il 25% del suolo denominato E2.

Art 85 - Prescrizioni per la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio

- Relazione di compatibilità ambientale: Ogni intervento edificatorio e/o di pratica agricola nel territorio rurale dovrà essere realizzato nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio. Pertanto, ogni progetto dovrà contenere una relazione di compatibilità ambientale dell'intervento proposto. Ai fini di rendere compatibili gli interventi si assumono i seguenti criteri generali di valutazione per la verifica del progetto.
- 2. Tutela degli elementi caratteristici dello spazio rurale: Costituiscono elementi particolari del paesaggio i borghi rurali, la viabilità storica, i muretti a secco o comunque tipici, gli habitat naturali e seminaturali quali siepi, vegetazione ripariale, alberature in filare, alberi isolati e boschetti. In tutto il territorio comunale, su tali beni, è vietato qualsiasi intervento se non finalizzato alla loro conservazione e ripristino. Al fine di valorizzare tali elementi si dovrà provvedere al loro censimento ed alla promozione.
- 3. **Tutela della morfologia dei suoli**: Ai sensi della D.G.R. del 27.12.2005, n. 1196, sono vietati movimenti di terra (livellamenti) in grado di determinare un danno alla fisionomia del paesaggio ed alla risorsa suolo, alla sua funzionalità e tipicità. Se resi necessari dall'uso agricolo dei suoli o finalizzati al



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale. I movimenti terra dovranno essere realizzati a regola d'arte, senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, avendo cura di limitarli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei suoli sia in fase di lavorazione che in fase di gestione dell'opera; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innesco di fenomeni erosivi e/o di smottamento. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire, ove possibile, attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (fascinate, graticciate, idrosemina, muretti a secco, gradoni, ecc.).

- 4. Tutela dei corpi idrici superficiali e profondi: Il PSA opera per la tutela attiva e passiva dei fiumi e dei corsi d'acqua puntando ad una loro piena integrazione nel paesaggio agrario e nel sistema urbano. Il POT potrà altresì provvedere ad una più analitica definizione e classificazione degli stessi corsi d'acqua, in conformità alla pianificazione di settore. Le aree golenali individuate nello Schema di massima sono indicative. Il PSA ritiene che le aree delle fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua di cui al dlg 42/04 (150+150ml) che non siano in ambiente urbanizzato, debbano essere ad in edificazione assoluta, oltre alla possibilità di realizzare servizi per fruitori e visitatori, parcheggi di attestamento, percorsi ciclabili e pedonali.
- 5. Tutte le aziende interessate ad operare in tali zone sono tenute a:
 - a. rispettare le disposizioni di utilizzo e smaltimento dei prodotti fitosanitari, carburanti, lubrificanti ecc. per come previsto dagli art. 103 e 104 del D.Lgs. 152/06;
 - b. rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura dei fanghi di depurazione per come previsto dal D.Lgs. 99/92;
 - c. rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura dei concimi minerali o dei liquami zootecnici nei terreni che ricadono in zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola, per come previsto dalla D.G.R. n. 393 del 06.06.2006 e s.m.i.;
 - d. rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura delle acque di vegetazione dei frantoi oleari per come previsto dalla D.G.R. n. 17 del 16.01.2006.
- 6. Regimazione idrica superficiale: Tutti i proprietari ed i conduttori dei terreni in pendio, devono realizzare un'adeguata rete di regimazione delle acque (fosse livellari, fossi collettori) della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza per come previsto dal "regime di condizionalità" (Reg. CE n. 1782/03) recipito dalla Regione Calabria con DGR n. 158/2007. Inoltre, in presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o sub-superficiali, si deve provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio.
- 7. **Scarpate stradali e fluviali**: Le scarpate stradali o fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola, in particolare:
 - a. le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade provinciali, comunali) devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno metri 3 dal ciglio superiore della scarpata a valle della sede stradale;
 - b. a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erodibilità dei suoli e all'assetto agronomico degli impianti, deve essere prevista l'apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale:
 - c. qualora risulti impossibile la realizzazione di un canale di raccolta (fosso di valle) a monte della fascia di rispetto, il canale può essere realizzato all'interno della fascia stessa; in tal caso tra la sede stradale ed il canale dovrà essere realizzata, come opera di presidio, l'impianto di una siepe la cui distanza dalla sede stradale dovrà rispettare le normative vigenti;
 - d. le lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni fluviali devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a metri 1,5;
 - e. le scarpate devono essere recuperate alla vegetazione autoctona locale, facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbace o arbustive.
- 8. Aree boscate, Disboscamento e decespugliamento: L'eliminazione delle aree forestali (bosco e cespugli) è sempre vietata. Si fa eccezione per localizzate necessità legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

- 9. **Prevenzione incendi ed aree percorse da incendi**: Tutti i proprietari ed i conduttori dei terreni devono provvedere alla realizzazione di fasce parafuoco:
 - a. nei boschi e aree assimilate di larghezza il doppio dell'altezza degli alberi limitrofi
 - b. nei terreni abbandonati ed incolti di 20 m dal bordo delle strade pubbliche.
 - c. A cura dell'Amministrazione Comunale sarà istituito un Registro delle superfici percorse da incendio, che sarà replicato nel Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi e degli incentivi completo di dati catastali e planimetria a scala non inferiore a 1:10000 ai sensi della Legge 47/75 e successive modifiche ed integrazioni. Si applicano i divieti e le prescrizioni previste dalla legge n°352 del 21/11/2000 (Legge quadro in materia di incendi boschivi).
- 10. Utilizzazioni agricole dei territori in dissesto: Nei territori interessati da scarsa stabilità dei pendii, per i quali è riconosciuto lo stato di attività e sono verificate le condizioni di rischio da parte degli Enti competenti, le utilizzazioni agrarie devono essere autorizzate dall'Ente competente (Autorità di Bacino) sulla base di una specifica indagine nella quale deve essere accertato e definito quanto segue:
 - a. la non influenza negativa delle utilizzazioni agrarie che si intendono attuare sulle condizioni di stabilità dei versanti e dei fenomeni di dissesto e l'assenza di rischio per la pubblica incolumità;
 - b. l'assetto agronomico colturale e le tecniche di lavorazione più idonee alla rimozione e alla attenuazione del rischio.

Art 86 - Arenile e Dune sabbiose

- 1) Il sottosistema dell'Arenile e delle Dune sabbiose, unitamente al SIC di Borgia, costituisce una componente essenziale del più ampio sistema ambientale comunale e nello stesso tempo un momento essenziale di sostegno dell'economia turistica.
- 2) Il Comune si riserva la possibilità di formare uno specifico Piano dell'Arenile, in conformità agli assetti del PSA, esteso alle componenti rappresentate dalle Dune sabbiose e SIC, come specifico momento attuativo della pianificazione strutturale, provvedendo comunque a normare direttamente le azioni e gli interventi necessari ad una tutela attiva e ad una corretta fruizione di tale sottosistema.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

INDICI URBANISTICI

Art 87 - Indici generali, Perequazione, Compensazioni, Premialità

1. INDICI GENERALI:

- a. Il PSA stabilisce per tutte le aree indicate un intervallo di variazione degli indici edificatori che spettano ai proprietari delle aree, all'interno del quale il PSA ora e/o il POT in un secondo momento indicherà gli indici definitivi dei singoli comparti, espressi in mq di Slp/mq di St:
- b. aree urbane ad alta densità (centri storici e Rur): Sul da 0,30 a 1,3 mg/mg;
- c. aree urbane a medio bassa densità (ambiti urbanizzati e di integrazione): Sul da 0,20 a 1,0 mg/mg;
- d. aree urbane di nuovo impianto (ambiti urbanizzabili):

i. indice utilizzazione privata It da 0.10 a 0.30 mg/mg

ii. indice complessivo It da 0,30 a 0,70 mq/mq (con atterraggi e altro) da 0,065 a 0,013 mq/mq. e max due piani fuori terra.

iv. aree per sistema dei servizi e/o strade e servizi a rete: cessione con perequazione e compensazione da 0,1 a 0,2 mg/mg

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

2. H. PER CIVILE ABITAZIONE

a. L'altezza massima computabile per le civili abitazioni è di 4 ml.

3. PEREQUAZIONE

- a. Il PSA determina che per gli ambiti urbanistici investiti di nuovi interventi vi sia una cessione perequativa così composta:
- b. Per servizi il 50% di cessione dell'area;
- c. Per tutti gli altri sui dal 42% al 50% di cessione dell'area;
- d. Nel secondo caso l'Amministrazione sceglie tra il "range" di riferimento attraverso la definizione del P.O.T., nel caso di mancata scelta vale la cifra massima.

4. INDICE PUBBLICO

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

5. PREMIALITÀ GENERALI:

- a. Nella formazione del PSA e/o del POT, rispetto alla capacità insediativa prevista per i singoli Comparti, i diritti edificatori previsti per le singole aree saranno aumentati di una quota premiale così composta:
 - i. 1% per atto di perequazione fra due o più proprietari e compensazione con il Comune;
 - ii. 1% per atto di compensazione con il Comune per eventuali scambi:
 - iii. 5% realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
 - iv. 10% per cessione di aree urbanizzate dai privati per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
 - v. 10% per realizzazione di opere pubbliche aggiuntive oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

6. PREMIALITÀ E INCENTIVI PER LA QUALITÀ

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

7. COMPENSAZIONE

a. Vincoli

i. I meccanismi della Perequazione e Compensazione si applicano anche ai casi di vincoli secondo l'articolo 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308 ed a tutti i tipi di vincoli volumetrici intervenuti successivamente l'approvazione del presente PSA. In tal caso il proprietario dell'immobile con vincolo, se trasferisce gratuitamente il bene al Comune, può perequare la volumetria originaria consentita dal presente PSA su un comparto a distanza.

b. Alternativa all'esproprio

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

Art 88 - Valenza Indici ed Usi nel PSA e/o nel POT

- 1. Al fine di rendere esecutivo il presente PSA i seguenti articoli stabiliscono gli indici di riferimento in prima attuazione. Un successivo POT Comunale potrà proporre una nuova ridefinizione degli indici sempre nel rispetto degli indici generali di cui all'articolo precedente. La ridefinizione non potrà, comunque, portare all'alterazione del dimensionamento generale del PSA e delle relative quantità degli standard preordinati.
- 2. I successivi POT definiranno gli usi del territorio urbanizzabile secondo l'art con denominazione "Usi urbani e usi agricoli definizione".

Art 89 - Indici per gli Ambiti Urbanizzati - immediatamente esecutivi

- 1. Gli indici sequenti sono applicati in assenza di formazione di un POT Comunale.
- 2. Nel caso vi siano indicati indici a plurimo conteggio (volume max / SU) vale il più restrittivo.

3. AMBITI DI CONSERVAZIONE TU A

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

2) Superficie Coperta max (Sc) = Come esistente
3) Volume Max (V) = Come esistente
4) H max - = Come esistente
5) Distanze minime dai confini (Dc) = Come esistente
6) Distanze minime dagli Edifici (De) = Come esistente

7) Distanze minime tra i fabbricati (Df) = Come esistente

8) Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto di pertinenza rimasto libero.

4. AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RUR

 Nelle Zone di ristrutturazione, in assenza di uno specifico POT e/o PAU di recupero, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

2) Superficie Coperta max (Sc) = Come esistente
3) Volume Max (V) = Come esistente
4) H max - = Come esistente
5) Distanze minime dai confini (Dc) = Come esistente
6) Distanze minime dagli Edifici (De) = Come esistente

6) Distanze minime dagli Edifici (De) = Come esistente
7) Distanze minime tra i fabbricati (Df) = Come esistente



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

.....

8) Superficie permeabile minima: libero.

= 25% della superficie del lotto di pertinenza rimasto

5. AMBITI URBANIZZATI TU B1 (prevalenza residenziali)

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

2) Superficie Coperta max (Sc) = 50%

3) Sul = 1,00 mq/mq

4) H max - = ml. 10.50 Piani max n. 3 (da tale limite solo

esclusi i volumi tecnologici, ecc.).

5) Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5,00 o in aderenza o ½ h se h.> 10.00;

6) Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 o pari ad h o in aderenza, sbalzo fino a

1.5 non fa distanza (misurato dall'elemento verticale portante),

7) Distanze minime strade = ml. 5.00

8) Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto (sono consentite

superfici inferiori solo nel caso che, per forza maggiore, non sia possibile lasciare tali mq alla

permeabilità.

9) Portici, verande, tettoie, ad uso esclusivo = 25% della Sul;

10) Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarciapiede di ml. 5,00 e/o allineamento agli edifici esistenti sul medesimo tracciato stradale.

6. AMBITI URBANIZZATI TU_B1_D (prevalenza produttive)

1) Nelle **Zone industriali esistenti**, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

2) Superficie Coperta max (Sc) = 40%

3) H max - = ml. 12.00⁴ 4) Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 10.00

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

6) Distanze minime strade = ml. 10.00

7) Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto (ambito non pavimentato).

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

7. AMBITI URBANIZZATI di INTEGRAZIONE TU_B2 (prevalenza residenziali)

1) Nelle **Zone di integrazione e completamento**, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree (Schede Progetti Unitari), gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

2) Superficie Coperta max (Sc) = 50%

3) Sul = 0.40 mg/mg

4) Sul perequazione (atterramento mq) =0,30 mq/mq max (aggiuntivo rispetto al

precedente)

5) Bonus per attuazione perequazione = + 1% sul tot. (Linee Guida punto 5.6.5.)

6) H max - = ml. 10.50 Piani max n. 3 (da tale limite solo

esclusi i volumi tecnologici, ecc.).

7) Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5,00. 8) Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 9) Distanze minime strade = ml. 5.00

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

11) Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = 25% del volume max

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



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

12) Aree a standard

= 18 mg/ab o monetizzazione

13) Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarciapiede di ml. 5,00 e/o allineamento agli edifici esistenti sul medesimo tracciato stradale. In questi ambiti occorre riservare spazi per gli standard o effettuare la monetizzazione per come previsto negli articoli precedenti.

8. AMBITI URBANIZZATI SERVIZI E STANDARD ESISTENTI – (F1)

1) Nelle Zone esistenti, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli ulteriori interventi edilizi dovranno rispettare i sequenti indici:

2) Superficie Coperta max (Sc) = 40% 3) H max -= ml. 12.00= ml. 5.004) Distanze minime dai confini (Dc)

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

6) Distanze minime strade (Ds)7) Superficie permeabile minima: = ml. 5.00

= 25% della superficie dell'area.

8) Indice per perequazione/compensazione = SU 0,2 mq/mq

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

Art 90 -Indici per Ambiti Urbanizzabili di selezione per nuovo impianto

- 1) La norma del presente articolo viene qui proposta come esempio di interpretazione degli indici generali sopra esposti e rappresentano il massimo possibile. Spetta al POT la definizione puntuale degli indici. Pertanto gli indici qui esposti non producono effetti sull'uso del suolo e sulla fiscalità applicata alle aree di nuovo impianto.
- 2) Ogni POT può ridefinire gli indici qui riportati non alterando il dimensionamento generale del PSA e quindi gli standard prestabiliti.

3) AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENZA RESIDENZIALE – TDU_C (42%-50% cessione)

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

b) Indice Territoriale (It) = 0.40 mq/mq + 0.25 mq/mq aggiuntivo per perequazione e

atterramento + 1% sul tot. per bonus attuazione

perequazione; c) Superficie Coperta max (Sc) = 30%

d) H max -= ml. 10.50Piani max n. 5 (da tale limite solo esclusi i

volumi tecnologici, ecc.).

= ml. 5.00 o la metà dell'altezza e) Distanze minime dai confini (Dc)

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

g) Distanze minime strade = ml. 5.00

h) Superficie permeabile minima: = 35% della superficie del lotto.

Indice spettante al Comune = 0.20 mg/mgi)

Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = 30% del volume max i)

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

4) AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENZA PRODUTTIVO/SERVIZI – TDU D1 (42%-50% cessione)

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

b) Indice Territoriale (It) = 0.40 mq/mq + 0.25 mq/mq aggiuntivo per perequazione e

atterramento + 1% sul tot. per bonus attuazione

perequazione;

c) Superficie Coperta max (Sc) = 30%

d) H max -= ml. 10.50Piani max n. 3 (da tale limite solo esclusi i

volumi tecnologici, ecc.).



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

e) Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5,00 o la metà dell'altezza f) Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 o in aderenza

g) Distanze minime strade = ml. 5.00

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

i) Indice spettante al Comune = 0,20 mq/mq

j) Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = 30% del volume max

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

5) AMBITI PRODUTTIVI – TDU_D2 (42%-50% cessione)

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

b. Superficie Coperta max (Sc) = 40%c. H max - = ml. 12.00^5 d. Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 10.00

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

f. Distanze minime strade = ml. 10.00

g. Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto (ambito non pavimentato).

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

6) AMBITI PER SERVIZI E STANDARD NUOVI – F2 (50% cessione)

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

b. Superficie Coperta max (Sc) = 40%
c. Sul = 1,00 mq/mq
d. H max - = ml. 12.00
e. Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5.00

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

g. Distanze minime strade (Ds) = ml. 5.00

h. Superficie permeabile minima: = 25% della superficie dell'area.

i. Indice per perequazione/compensazione = SU 0,2 mq/mq

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

k. La proprietà nel cedere al Comune il 50% della superficie del lotto dovrà realizzare lo strumento urbanistico esecutivo per l'intero lotto. Per le aree rimanenti alla proprietà, dopo la cessione del 50% al Comune, possono essere utilizzate ai fini edificabili con gli indici di cui agli ambiti TDU_C e TDU_D1.

7) AMBITI PER SERVIZI STRAORDINARI – F3

d. F5

a. In questi ambiti si procede generalmente alla cessione del privato del terreno all'Amministrazione e negli ambiti specifici si applicano le seguenti modalità di intervento:

b. F3 Parco
 c. F4 P_Civile
 Parco indice edificabilità perequato Sul = 0,1 mq/mq
 Protez. Civile indice Sul come zona agricola fino all'utilizzo pubblico, con l'utilizzo pubblico indice edificabilità perequato Sul =

0,1 mq/mq Discar./isole//Depur. Si rinvia a specifico progetto, indice

edificabilità perequato Sul = 0,1 mq/mq

e. F6 Carburanti Si rinvia a specifico Piano e/o progetto

⁵ Per esigenze particolari la Giunta Comunale può autorizzare altezze superiori a fronte di motivate esigenze funzionali dell'impianto.



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

8) CATALIZZATORI INDICI ED USI

Per gli attrattori urbanistici- economici proposti dal PSA si prescrivono i seguenti indici ed usi:

- a) **Città Verde**: funzioni di integrate di cui al progetto "La città verde" localizzata nella valle del Corace (Comuni di Borgia, San Floro, Caraffa, Settingiano
 - a. Indici: come TDU_D1
 - b. Usi: (P) e (S) prevalenza servizi e produttivo, solo 10% residenze (R)
- b) Parco a tema archeologico (Roccelletta di Borgia). Funzioni di servizio
 - a. Indici: TDU D1
 - Usi : (S) socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, residenza turisticaalberghiera e di commercio tematico;
- c) **Parco Produttivo (Girifalco).** Nell'ambito riservato, in linea di indirizzo, alle funzioni di eccellenza integrate alla struttura Produttiva sono previste
 - a. Indici: come TDU_D
 - **b. Usi : (I) industriali,** funzioni di logistica integrata, per merci e persone, usi di commercio all'ingrosso e di commercio tematico, usi ricettivi, congressuali e di terziario urbano.
- 9) Cittadella della Cultura (Cortale). Negli ambiti appositamente riservati sono previsti
 - a. Indici: TDU C
 - **b.** Usi : prevalenza di (S) con (R) servizi culturali, usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico.
- 10) **Istruzione (Girifalco)**. **Istruzione (Girifalco)**: tende a recuperare il tessuto urbano esistente con la riqualificazione di alcuni edifici più importanti del tessuto esistente.
 - a. Indici: come per il Centro Storico
 - b. Usi: (R) usi urbani prevalentemente residenziali
- 11) Cittadella dello Sport (Amaroni). Nell'ambito riservato, in linea di indirizzo, ad attività sportive e ricreative, sono previsti:
 - a. Indici: aggregati rurali TU B3
 - **b.** Usi : prevalenza (S) con (R)- usi ricettivi, congressuali, di spettacolo sportivo, di commercio tematico, oltre alla presenza di strutture di commercio al dettaglio ricomprese nella piccola e media dimensione, inserite in particolari accordi attuativi a sostegno della pianificazione urbana.

Art 91 - Indici per Ambiti non Urbanizzabili

Sono indici immediatamente utilizzabili

- 1) AMBITI AGRICOLI DI CONSERVAZIONE (Zone E1, E2)
 - a) In questi ambiti si possono realizzare interventi edilizi dopo aver dimostrato di non poter procedere al Edifici residenziali

a. ingombro max edificio = 280 mq.

b. Sul = 0.0065 mq/mq (0.013 solo con premio urbanistico

qualità)

c. H max - = ml. 7,50 Piani max n. 2

d. Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 10,00 e. Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10,00

f. Distanze minime strade = ml. 15.00 o codice strada

b) Edifici per attrezzature agricole:

a. ingombro max edificio = 280 mq. (salvo specifiche tecniche specialistiche)

b. Sul = 0.0.5 mg/mg. (0.10 solo con premio urbanistico

qualità)

c. $H \max -$ = ml. 7,50 Piani max n. 2

d. Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 10,00
 e. Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00

f. Distanze minime strade = ml. 15.00 o codice strada



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico

Parte 1° - Norme Urbanistiche

.....

- c) Nel caso di fabbricati destinati al ricovero del bestiame questi devono essere distanti almeno 60 metri da altri fabbricati per uso residenziali. Nel caso in cui l'azienda allevi suini o avicunicoli tale distanza deve essere almeno 80 metri;
- d) Per l'agevolazione dell'Agriturismo e del Turismo rurale si applica l'aggiunta del +20% agli indici precedentemente indicati di cui alla legge reg. 19/02 art. 52 comma 4.

2) AMBITI RURALI AGGREGATI TU_B3 ed E3

a. In questi ambiti si possono realizzare interventi edilizi dopo aver dimostrato di non poter procedere al recupero di alcun edificio esistente per forza maggiore (L.r.19/02) e si dovranno rispettare i seguenti indici:

i. Lotto min. = 2.500 mq. min. ii. Sul = 0,17 mq/mq

iii. H max - = ml. 7,50 Piani max n. 2

iv. Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 7.50
 v. Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 15.00

vi. Distanze minime strade = ml. 15.00 o codice strada vii. Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto.

viii. Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = 30% del volume max

3) AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE e VALORE PAESAGGISTICO (S1) + (E4) + (E5) + SIC e SIN

a. Nelle Zone di conservazione, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree non sono consentiti nuovi fabbricati stabili, gli interventi edilizi sugli edifici esistenti dovranno rispettare i seguenti indici:

i. Superficie Coperta max (Sc) = Come esistente
ii. Sul = Come esistente
iii. H max - = Come esistente
iv. Distanze minime dai confini (Dc) = Come esistente
v. Distanze minime dagli Edifici (De)
vi. Distanze minime tra i fabbricati (Df) = Come esistente

4) AMBITI DI TUTELA VINCOLI STORICO e ARCHEOLOGICI (S2)

a. Nelle Zone di vincolo storico e archeologico, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree non sono consentiti nuovi fabbricati, gli interventi edilizi sugli edifici esistenti dovranno rispettare i seguenti indici:

i. Superficie Coperta max (Sc)
 ii. Sul
 iii. H max iv. Distanze minime dai confini (Dc)
 v. Distanze minime dagli Edifici (De)
 vi. Distanze minime tra i fabbricati (Df)

= Come esistente

5) AMBITI DI TUTELA VINCOLI IDROGEOLOGICI (S3)

 a. Nelle Zone di vincolo idrogeologico, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree non sono consentiti nuovi fabbricati, gli interventi edilizi sugli edifici esistenti dovranno rispettare i seguenti indici:

i. Superficie Coperta max (Sc) = Come esistente
ii. Sul = Come esistente
iii. H max - = Come esistente
iv. Distanze minime dai confini (Dc) = Come esistente
v. Distanze minime dagli Edifici (De) = Come esistente
vi. Distanze minime tra i fabbricati (Df) = Come esistente

6) INTERVENTI SETTORE ENERGETICO

a) Al fine di garantire l'integrità del Paesaggio, vedi QTRP della Regione Calabria che individua elementi paesaggistici di notevole importanza nei territori del PSA di Cortale, ogni intervento di



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

Parte i - Norme Orbanistiche

produzione di energia, realizzato in aree agricole, se non già interessato da leggi regionali e nazionali più restrittive, dovrà sottendere alle seguenti indicazioni:

- b) Fotovoltaico a terra : copertura del territorio non superiore al 10% dei territori interessati;
- c) Eolico: copertura del territorio del suo raggio di influenza (500 ml) non superiore del 40% dei territori interessati:
- d) tutto il territorio interessato deve far parte di un unico progetto ed il relativo asservimento dovrà essere certificato da atti pubblici registrati e trascritti nel'apposito registro comunale degli atti urbanistici.

Art 92 - Miglioramenti tecnologici (art. 49 lettera 1 della L.R. n. 19/02)

- Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:
 - a. i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni o ristrutturazioni e fino ad un massimo di ulteriori centimetri dieci;
 - b. il maggiore spessore dei solai orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i quindici centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica:
 - c. le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini dei calcolo delle altezze massime, delle distanze da confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando gli allineamenti esistenti, le disposizioni minime dettate dalla legislazione statale e le normative antisismiche.
 - d. Dette norme sono applicabili solo se accompagnate da una relazione di Calcolo Termico firmata da tecnico abilitato e Deposito del progetto strutturale che giustifichi tali applicazioni.

Miglioramentì tecnologici - recupero sottotettí (art. 49 lettera 2 della L.R. n. 19102)

- 2) E' consentito il recupero ai fini abitativi (superfici residenziali e non residenziali) dei piani sottotetti (locali sovrastanti l'ultimo piano di edifici con copertura a tetto), per tutto il territorio comunale, purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dal vigente regolamento, nonché le seguenti
 - a. Per il Centro Storico le presenti norme sono valide ad esclusione degli edifici vincolati, ovvero sarà possibile effettuare gli interventi di cui al presente articolo solo su edifici **M3- del tessuto minore** appositamente indicati dal PSC o da un apposito PAU;
 - b. i requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazioni di cui alla legge n. 1086 dei 05.11.71
 - c. altezza media ponderale di almeno metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa
 - d. rapporti pari ad 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e la superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiora metri 1,50;
 - e. gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastanti sottotetto o tra locali contigui, finalizzate alla migliore funzione di tali locali, sono da considerarsi opere interne soggette a DIA;
 - f. la realizzazione di apertura, botole, scale ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a DIA;
 - g. gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70, nonché con la conservazione dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiano, decorazioni, portali etcc)
 - h. è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aereazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di terrazzi come di seguito specificati (ad esclusione degli interventi classificati T1 e S2), se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.
- Ai fini di aerare ed illuminare i sottotetti recuperati è consentito realizzare nelle falde del tetto, sempre senza modifica delle forme e delle pendenze, finestre a vasistas, terrazzini incassati, di lunghezza non superiore ad un terzo della lunghezza della gronda del tetto oggetto dell'intervento;
- 4) Per le opere innovative che riguardano parti comuni dell'edificio è necessario acquisire preventivamente il consenso di tutti i proprietari:



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

.....

- a. Gli interventi di cui al presente comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti per le opere di urbanizzazione.
- b. Il recupero ai fini abitativi è ammesso nel centro storico e nelle zone totalmente costruite del vigente Strumento urbanistico (zone A e B).
- c. nei sottotetti, i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% dei volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.
- d. gli interventi di che trattasi sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31 della L.n. 457/78 e i relativi progetti dovranno essere redatti secondo quanto contenuto nell'art. 12.



Parte 1° - Norme Urbanistiche

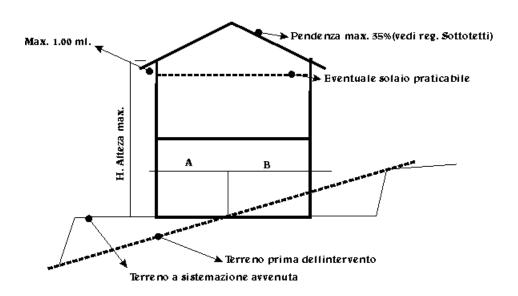
APPENDICE ED ALLEGATI

SCHEMI PLANIVOLUMETRICI PER VOLUMETRIA

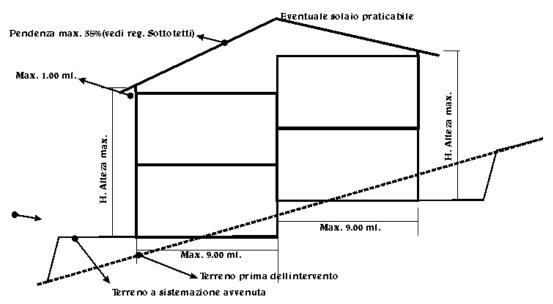
Art 93 -Prescrizioni plani volumetriche

I seguenti schemi fanno fede per la definizione degli indici edificatori

PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE CON TERRENO IN PENDIO



PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE CON TERRENO IN PENDIO> 15%

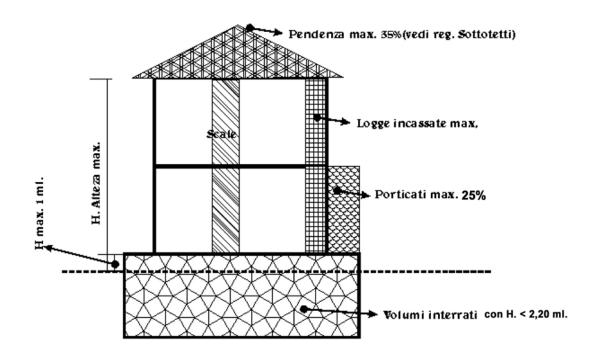


1.

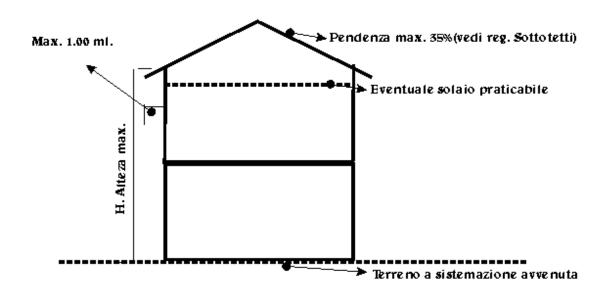
Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

......

DETERMINAZIONE ELEMENTI ESCLUSI DAL CALCOLO DEL VOLUME AMMISSIBILE

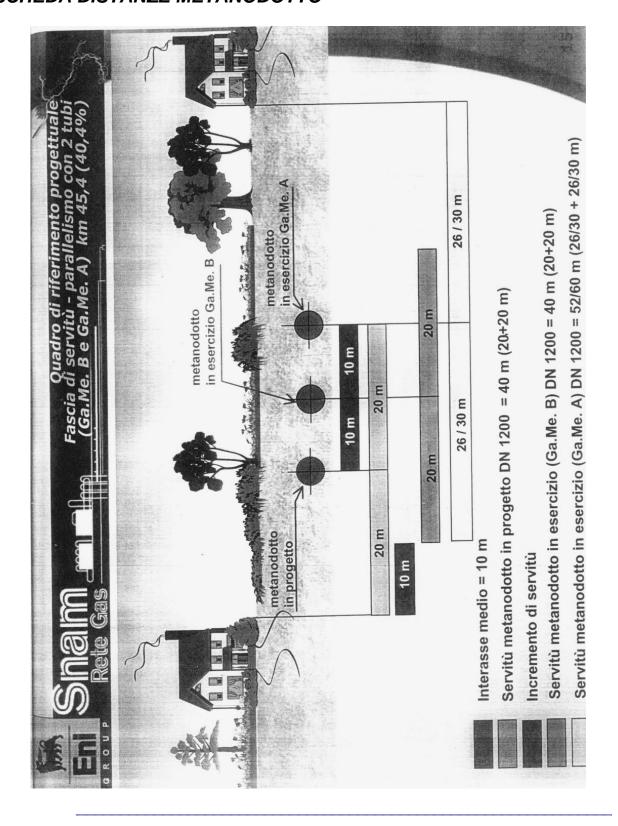


DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO CON COPERTURA A TETTO



Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche

SCHEDA DISTANZE METANODOTTO



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e Urbanistico Parte 1° - Norme Urbanistiche

FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI

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

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



Documento Definitivo - R.E.U – Intercomunale Regolamento Edilizio e UrbanisticoParte 1° - Norme Urbanistiche

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

2.