



**COMUNE DI CORTALE**

Via F. Turati n° 18 88020 Cortale Prov. di Catanzaro - Tel. 0968.76018-76937; Fax 0968.755805;  
P. Iva: 00297780793; internet: [www.comune.cortale.cz.it](http://www.comune.cortale.cz.it)

**UFFICIO TECNICO**

**Al Sig. Sindaco  
Sede**

**OGGETTO: PROPOSTA INTEGRAZIONE REU E NORME COSTRUTTIVE E  
RIORGANIZZAZIONE AREE URBANIZZABILI.**

Il sottoscritto responsabile del settore tecnico comunale, nonché dell'Ufficio Unico di Piano, dopo lettura del REU e delle Norme costruttive, si è riscontrato che alcuni articoli necessitano di integrazioni e chiarimenti al fine di dare certezza normativa evitare interpretazioni artificiose, pertanto ha elaborato la seguente proposta integrativa che viene sottoposta all'esame della Giunta Comunale affinché la esamini, e, se la ritiene corretta, la faccia propria e la sottoponga all'esame del Consiglio Comunale. Parimenti si sottopone all'esame la cartografia relativa riorganizzazione delle aree, nella quale si prende atto delle richieste del Consiglio Comunale, **di riduzione delle aree urbanizzabili, e si fanno rientrare le aree urbanizzabili nei dettami dell'art. 75 e quindi soggetti alle norme degli ambiti agricoli fino a quando i POT non le includeranno nell'edificabile, tenendo presente che dovrà essere aggiornata la tabella allegata al comma 2 dell'art. 75, per quanto concerne il Comune di Cortale;**

Si precisa che le integrazioni normative dei seguenti articoli del REU e delle Norme Costruttive sono riportate in corsivo:

**R.E.U.**

**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.
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 **gli ambiti** di nuovo impianto, ovvero urbanizzabili, ma rimane immediatamente operativo per 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 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, e di Ristrutturazione edilizia. 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 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. 10/2005e 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 paesistico ambientali della collina. La loro tutela considera sia i problemi di assetto idrogeologico che il valore del paesaggio.
- 10) Dossi e paleo dossi: Sono morfo strutture 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 con visivi 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;
- 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 infilare, 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 miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, *previa acquisizione delle autorizzazioni o nulla osta degli Enti sovracomunali interessati ( Autorità di Bacino, Dipartimento Agricoltura e Foreste della Regione Calabria, Corpo Forestale dello Stato, Amministrazione Provinciale, ecc. ) e nel rispetto dei dettami di cui alla Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523.* 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'insorgere 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) recepito 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;
  - 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 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 fatto perturbativo 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 e *Dipartimento Regionale all'Agricoltura e Foreste*) 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 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. Zone di inedificabilità previste dal PSA

*Per gli aerogeneratori di potenza inferiore a 60 kW e non ricadenti nel campo di applicazione del Art. 11 del D.Lgs 30 maggio 2008 n.115 , questi possono essere installati al di fuori delle aree sopra escluse, nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni :*

- a) Fascia di rispetto dei cigli stradali mt. 30,00, nel caso di altezza complessiva del palo superiore a mt. 30,00 la distanza minima è pari all'altezza complessiva (  $d = h$  ) facendo salvi maggiori distanze imposte da leggi Regionali o Statali e dagli Enti proprietari delle strade ;*
- b) Fascia di rispetto dai confini di proprietà mt. 30,00, nel caso di altezza complessiva del palo superiore a mt. 30,00 la distanza minima è pari all'altezza complessiva (  $d = h$  );*
- c) Fascia di rispetto degli impianti dai fabbricati censiti e stabilmente abitati di mt. 500,00 , così come imposto dalla con Delibera di Giunta Regionale n° 55 del 30.014.2006, fatte salve diverse disposizioni che potranno essere emanate in merito dalla Regione Calabria, le quali si intendono immediatamente recepite dal PSA;*
- d) Fascia di rispetto dai centri abitati individuati dagli strumenti urbanistici vigenti non inferiore a 6 volte l'altezza massima dell'aerogeneratore, fatte salve diverse disposizioni che potranno essere emanate in merito dalla Regione Calabria, le quali si intendono immediatamente recepite dal PSA;*
- e) Nel caso in cui l'aerogeneratore ricade in area già concessa dal Comune a Società per la realizzazione di impianti di macro eolico o in aree poste nelle immediate vicinanze ( meno di 200,00 mt. ) da queste , il progetto dell'impianto deve essere trasmesso dalla ditta richiedente alla società che detiene l'esclusiva sull'area, la quale ha 30 giorni di tempo per esprimere il proprio parere, nel caso questo sia sfavorevole deve essere motivato tecnicamente , decorso detto termine il parere si intende acquisito favorevolmente “.*

## 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 DM2/4/1968 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

## **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:
      1. -Manutenzione ordinaria e straordinaria;
      2. -Restauro e risanamento conservativo;
      3. -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:
      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;
    5. 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.
  - 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 sub ambiti, 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 Omogeneo).
  - 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, **agrituristica**, 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 280 mq 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, **agrituristica**, 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 mq 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 deiservizi 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 mq/ab (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.
- 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 rifunionalizzazioni 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".
  - b. **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.
  - c. **quartiere Pilò :** *che necessita, prima di tutto la puntuale definizione della correttezza amministrativa dell'esistente e successivamente di un recupero dell'esistente, nonché l'organizzazione di un valido schema delle opere di urbanizzazione primarie, la rifunionalizzazione delle aree ancora libere con attenzione alla creazione di una forte componente degli standards.*
- 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 rifunionalizzazione e/o creazione degli ambiti a standard.
- 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 rinviati 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.

## **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.
- Determinazione delle aree edificabili.**
- 5) 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.
- 6) Anche per il Territorio edificabile il POT opererà attraverso la combinazione di usi residenziali, produttivi e di servizio, opportunamente integrati.
- 7) In tali aree l'edificabilità è subordinata ad una Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PAU) esteso anche alla parte di utilizzo pubblico.
- 8) 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.**
- 9) 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;
- 10) 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.
- Perequazione (42% - 50% cessione gratuita)**
- 11) 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).
- 12) 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.
- 13) 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.

- 14) Le aree di pertinenza indiretta non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi nelle pertinenze dirette.
- 15) 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**

- 16) Il PSA stabilisce di non creare nessuna area residenziale monofunzionale e definisce l'uso della SIp privata come segue:
- 17) Gli ambiti di nuovo impianto si intendono a prevalenza residenziale se contengono le seguenti percentuali riferite all'art. 57 della L.r. 19/02:
- 18) residenziale Min. 60% - Max 80%: residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
- 19) 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**

- 20) Il PSA stabilisce di non creare nessuna area di piccola produttività monofunzionale e definisce l'uso della SIp privata come segue:
- 21) Gli ambiti di nuovo impianto si intendono a prevalenza produttiva se contengono le seguenti percentuali riferite all'art. 57 della L.r. 19/02:
- 22) 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.
- 23) per le restanti parti possono essere previste aree ad uso: residenziale, turistico-ricettiva 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).

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

- 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 e con le stesse destinazioni d'uso;
  - b. come ambiti di nuovo impianto a prevalenza residenziale se collocati 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 0,2mq/mq 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.**

- 1) 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 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 POT.
- 4) **B) Programmi Protezione Civile – F4 P\_Civile (perequazione 0,2 mq/mq)**
  - 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, roulotte 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 analogo 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 perequata con un indice di edificabilità di 0,2 mq/mq;
- 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 il PSA esecutivo e/o il POT ridefinisca tali aree ad altro uso, nel medesimo atto si dovranno ricollocare le funzioni riservate ai servizi con analogo 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 mq/mq;

## 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, **o lungo le fasce stradale degli ambiti urbanizzati, con esclusione del centro storico e del centro abitato possono trovare localizzazione le 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 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  
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

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

### **Art 76 - Zone agricole**

1. 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. 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*).
9. **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 fondiari che assicurino la dimensione dell'Unità Minima Aziendale.

#### **AMBITI RURALI AGGREGATI TU\_B3.**

11. 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.
12. **Destinazioni d'uso edifici in ambiti rurali aggregati:**
  - a) **Agricola**, residenziale, turistico-ricettiva, **agrituristica**;
  - b) Produttiva: commerciale, artigianale, nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione.

#### **Art 77 - Aree agricole e sottozone**

1. Tutti gli interventi nelle 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. *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.*

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

Sotto-zone agro-forestali	Caratterizzazione Sotto-zone	Residenze	Strutture agricolo-produttive			Agriturismo	Serre
			Fabbricati di servizio	Strutture per allevamenti aziendali	Trasformazione e vendita dei prodotti aziendali		
<b>E1</b>	aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate	SI	SI	NO	SI	SI	SI
<b>E2</b>	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
<b>E3</b>	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
<b>E4</b>	Aree boscate o da rimboschire	SI	SI	SI	SI	SI	NO
<b>E5</b>	Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti	NO	NO	NO	NO	NO	NO

#### 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 e per le strutture agricolo-produttive esistenti gli ampliamenti sono consentiti fino al raggiungimento max degli indici ammessi per le nuove costruzioni, fermo restando che per le abitazioni l'ampliamento viene consentito fino ad un limite di 110 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 .*

#### 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.
2. **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 (nelle zone vulnerabili ai nitrati il carico di bestiame annuo non deve superare i 170kg/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. **Allevamenti zootecnico-intensivi.** Per gli allevamenti zootecnico-intensivi intesi come attività non integrate ed autonome rispetto alle aziende agricole presenti ed attive nel territorio comunale, 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 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
4. **Serre aziendali.** La realizzazione di serre è consentita esclusivamente all'impresa agricola e per le seguenti tipologie e conseguente disciplina:
- a) **fisse** quando risultano in modo permanentemente ancorate al suolo, mediante supporti ipogei di varia natura costruttiva (fondazioni continue armate o non, plinti in cls, etc.);
  - b) **mobili** quando sono ancorate nel terreno in modo blando e non invasivo, e anche se risultano permanenti sono facilmente smontabili e spostabili.
- Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, è soggetta alla disciplina per le nuove costruzioni di strutture agricolo-produttive.
- Le serre stagionali, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, possono essere realizzate senza alcun titolo abilitativo.

## Art 80 - Unità Minima Aziendale (UMA) e Piano di Sviluppo Aziendale (PSAz)

1. **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. In ogni caso l'UMA per le nuove costruzioni non può essere inferiore ad 1,00 ettaro.

La Regione Calabria, nell'ambito delle istruttorie previste per il riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.), ha già adottato - da alcuni anni - delle specifiche procedure amministrative, finalizzate a computare il fabbisogno di manodopera aziendale (U.L.U.). In particolare, sono state definite le esigenze lavorative per ettaro/coltura, articolate in tre zone (pianura, collina e montagna) ed in funzione del grado di meccanizzazione (D.G.R. 29 marzo 2007, n. 188 - pubblicata sul BUR della regione n. 10 del 01/06/2007, parti I - II ). La stessa regione, inoltre, ha stabilito che ai fini del riconoscimento della qualifica di IAP, l'azienda deve avere una superficie minima capace di occupare almeno 940 ore, per le zone normali, e 470 ore per le zone svantaggiate ( pari rispettivamente al 50% e 25% di 1880 ore, cioè al monte ore annuo previsto per un lavoratore agricolo). Per quanto sopra, e tenuto conto che si tratta di un comune "svantaggiato", si riporta un esempio dell'U.M.A. ordinaria per il territorio comunale, articolata per ogni tipologia di coltura e/o allevamento.

Valori indicativi dell'U.M.A. ordinaria per tipologia di coltura e/o allevamento

COLTURE	Dati medi montagna		UMA (Ha)	La classifica della qualità colturale e la superfici agricole utilizzate (S.A.U.) sono quelle certificate nel PSA e/o nel fascicolo aziendale SIAN. Per il numero di capi allevati si fa riferimento al registro aziendale di carico e scarico animali. Per maggiori approfondimenti sul calcolo della manodopera
	gg/Ha	ore/Ha		
Grano/orzo	13	83,2	5,65	
Mais, soia, oleaginose	17	108,8	4,32	
Prato foraggero	20	128	3,67	
Pascola	6	38,4	12,24	
Orto intensivo sotto tunnel (stagionale)	400	2560	0,18	
Orto intensivo sotto tunnel (annuale)	1100	7040	0,07	
Orto intensivo	350	2240	0,21	
Orto pieno campo	140	896	0,52	

Patata	60	384	1,22	ettaro/coltura si rimanda al B.U.R. della Calabria 01/06/2007, parti I e II, n. 10 (pagg.12543-12553).
Legumi secchi	60	384	1,22	
Menta e piante officinali	100	640	0,73	
Fragola	400	2560	0,18	
Frutteto e agrumeti	125	800	0,59	
Piccoli frutti	400	2560	0,18	
Oliveto (da olio)	85	544	0,86	
Oliveto (da mensa)	100	640	0,73	
Vigneto (da vino)	145	928	0,51	
Nocciolo	55	352	1,34	
Vivaio viti-frutticolo	500	3200	0,15	
Floricole pieno campo	500	3200	0,15	
Fiori e/o piante ornamentali in serra	1200	7680	0,06	
Vivaio arbustive ornamentali	300	1920	0,24	
Vivaio arboree ornamentali	170	1088	0,43	
Pioppeto ed arboricoltura da legno	9	57,6	8,16	
Coltivazioni in serra e funghi	2500	16000	0,03	
Castagneto da frutto	55	352	1,34	
Bosco ceduo adulto	14	89,6	5,25	
Bosco ad alto fusto adulto	10	64	7,34	
<b>ALLEVAMENTI</b>	<b>Dati medi montagna</b>		<b>UMA</b>	
	<b>gg/capo</b>	<b>ore/capo</b>	<b>(capi n.)</b>	
Vacche stabulazione libera	10	64	7,34	
Vacche stabulazione fissa	21	134,4	3,50	
Vacche nutrici	14	89,6	5,25	
Bovini carne/allievi	8,5	54,4	8,64	
Pecore e capre da latte	7,5	48	9,79	
Altri ovini/caprini	5	32	14,69	
Scrofe	7	44,8	10,49	
Altri suini (per 10 capi)	20,5	131,2	3,58	

Per le colture e per le tecniche colturali innovative non indicate nella tabella al fine di determinare l'apporto di manodopera e il conseguente calcolo della UMA lo stesso deve essere calcolato di dati certi desumibili dichiarati dall'azienda e certificati da un tecnico abilitato con specifiche competenze nel settore agricolo

2. **Piano di Sviluppo Aziendale (PSAz).** Il Piano di Sviluppo Aziendale, redatto da un tecnico con specifiche competenze professionali, 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:
- certificazione dei requisiti minimi richiesti per l'azienda agricola con riferimento alla situazione preesistente;
  - 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;
  - 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;
  - dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti;
  - in caso di attività agrituristica il piano deve essere conforme a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 30 aprile 2009;
  - 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;
  - 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 minimi per eseguire interventi edilizi in zona agricola:**

- 1) I requisiti per gli interventi edilizi in zona agricola si intendono derogati nei seguenti casi:
  - a) 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;
  - d) *per la realizzazione di serre e tunnel stagionali mobili;*
  - f) *residenze realizzate da parte di soggetti proprietari che di fatto non posseggono un'azienda agricola, con i seguenti indici di edificabilità*
    - a. *Sul = 0.0065 mq/mq*
    - b. *H max = ml. 7,50 Piani max n. 2 fermo restando che sia rispettato il lotto minimo di intervento che deve essere non inferiore a mq 10.000 con possibilità di asservimento solo di lotti di terreno contigui.*

## 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.

## 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;
  - o Spettacoli viaggianti o similari;
  - o 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:

1. **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.
2. **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 miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale *previa acquisizione delle autorizzazioni o nulla osta degli Enti sovracomunali interessati ( Autorità di Bacino, Dipartimento Agricoltura e Foreste della Regione Calabria, Corpo Forestale dello Stato, Amministrazione Provinciale, ecc.) e nel rispetto dei dettami di cui alla Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523.* 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'insorgere 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.).
3. **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 dlgs 42/04 (150+150m) che non siano in ambiente urbanizzato, debbano essere ad inedificazione assoluta, oltre alla possibilità di realizzare servizi per fruitori e visitatori, parcheggi di attestamento, percorsi ciclabili e pedonali; *previa acquisizione delle autorizzazioni o nulla osta degli Enti sovracomunali interessati ( Autorità di Bacino, Dipartimento Agricoltura e Foreste della Regione*

Calabria, Corpo Forestale dello Stato, Amministrazione Provinciale, ecc.) e nel rispetto dei dettami di cui alla Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523. 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) recepito 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 all'oro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio, nel rispetto dei dettami di cui alla Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523.

#### **Tutela dei corpi idrici e profondi dai nitrati e fitofarmaci di origine agricola**

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.

**4. Tutela dei suoli (regime di condizionalità).** Il "regime di condizionalità", alla base del pagamento unico aziendale, impone agli agricoltori due grandi categorie di impegni (reg. CE n. 1782/03): i Criteri di Gestione Obbligatoria (CGO) e le Buone Condizioni Agronomiche ed Ambientali (BCAA). In particolare, le BCAA sono norme volte ad assicurare una corretta gestione agronomica dei suoli attraverso il perseguimento di quattro obiettivi: difesa dall'erosione, mantenimento della sostanza organica nel suolo, salvaguardia della struttura del suolo e mantenimento di un livello minimo di gestione. In particolare, si tratta di 7 norme che la regione Calabria, con D.G.R. n. 1196/2005 ha così integrato:

- a) intervento di regimazione delle acque superficiali nei terreni in pendio: in merito la regione è intervenuta suddividendo il territorio in aree omogenee per rischio di erosione (carta del rischio di erosione elaborata dal Servizio Agropedologico dell'ARSSA) e definito per ogni classe di rischio i criteri di esecuzione dei fossi acquai e le distanze degli stessi;
- b) gestione delle stoppie e dei residui colturali;
- c) mantenimento in efficienza della rete di sgrondo per il deflusso delle acque superficiali;
- d) protezione del pascolo permanente;
- e) gestione delle superfici ritirate dalla produzione: in merito la regione ha suddiviso il territorio in zone montane (> 800 m s.l.m.) e zone collinari e di pianura (< 800 m s.l.m.), e definito per ogni zona il periodo di divieto annuale di sfalcio;
- f) manutenzione degli oliveti: in merito la regione ha definito la modalità e frequenza delle potature, nonché le operazioni colturali da eseguire nei terreni acclivi (>20%);
- g) mantenimento degli elementi caratteristici del paesaggio (terrazzamenti, muretti a secco ed altri): la regione ha imposto il divieto di effettuare livellamenti in grado di determinare un danno alla fisionomia del paesaggio ed alla risorsa suolo. L'asportazione degli orizzonti fertili e l'affioramento del substrato geologico a seguito di livellamento costituiscono un danno irreversibile alla risorsa suolo.

**5. Tutela degli oliveti (L.R. 30 ottobre 2012, 48).** Il fine di questa legge è quello di tutelare e valorizzare il patrimonio olivicolo della Regione, quale elemento caratterizzante il paesaggio, l'ambiente e il territorio agricolo, coniugando tali valori con l'esigenza di assicurare la convenienza economica alla coltivazione agricola delle piante di ulivo. In particolare con tale normativa vengono disciplinate le deroghe al divieto di abbattimento in luogo del decreto legislativo luogotenenziale 27 luglio 1945, n. 475 (divieto di abbattimento di alberi di ulivo) e successive modificazioni e integrazioni.

**6. Tutela delle produzioni di qualità (DOP, IGT, DOC, DOCG, produzioni biologiche e produzioni tradizionali tipiche).** L'art. 16, comma 4, del Dm Sviluppo economico 10/09/2010 (linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili) prevede che, nell'autorizzare progetti localizzati in zone agricole caratterizzate da produzioni agroalimentari di qualità e/o di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale, deve essere verificato che l'insediamento e l'esercizio dell'impianto non comprometta o interferisca negativamente con le finalità perseguite dalle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale.

**7. Tutela dei boschi (vincolo forestale - art. 142, lett. g del D.Lgs 42/2004).** L'eliminazione delle aree forestali (bosco e cespugli) è sempre vietata. Il vincolo forestale riguarda generalmente in modo "automatico" tutte le aree boschive o, perlomeno, quelle considerate tali dal D.Lgs 227/2001, che risultano dunque soggette alle limitazioni e restrizioni nei riguardi dell'utilizzo e dello sfruttamento del

soprasuolo. Le restrizioni alla libera utilizzazione dei boschi e gli obblighi sono contenuti in uno specifico strumento legislativo contenente norme regolamentari estese a tutto il territorio regionale rappresentato Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (P.M.P.F.). approvate con D.G.R. n. 218 del 20/05/2011 ai quali si rimanda anche 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 deve essere re-insediata 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. *Tali interventi possono essere realizzati previa acquisizione delle autorizzazioni o nulla osta degli Enti sovracomunali interessati ( Autorità di Bacino, Dipartimento Agricoltura e Foreste della Regione Calabria, Corpo Forestale dello Stato, Amministrazione Provinciale, ecc. ) e nel rispetto dei dettami di cui alla Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523.*

**8. 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 1:10.000 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).

**9. Scarpate stradali e fluviali:** Le scarpate stradali o fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola, *nel rispetto dei dettami di cui alla Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523*, 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 discorrente superficiale (fosso di valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con larete 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, conpreferibile inserimento di compagini erbacee o arbustive.

## **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.

## **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 SIp/mq di St:
- b. aree urbane ad alta densità (centri storici e Rur): Sul da 0,30 a 1,3 mq/mq;
- c. aree urbane a medio bassa densità (ambiti urbanizzati e di integrazione): Sul da 0,20 a 1,0mq/mq;
- d. aree urbane di nuovo impianto (ambiti urbanizzabili):
  - i. indice utilizzazione privata It da 0.10 a 0.30 mq/mq

- ii. indice complessivo It da 0,30 a 0,70 mq/mq (con atterraggi e altro)
- iii. aree agricole e naturali: 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 mq/mq

**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 previastipula 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.

## **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 divincoli 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 seguenti 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**

- 1) 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
- 7) Distanze minime tra i fabbricati (Df) = Come esistente
- 8) Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto di pertinenza rimasto libero.

### 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  $\frac{1}{2}$  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 retromarcia piede 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. 12.00<sub>3</sub>
- 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 retromarcia piede 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 mq/mq
- 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
- 12) Aree a standard = 18 mq/ab o monetizzazione
- 13) Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarcia piede 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.

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

#### **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 seguenti indici:
- 2) Superficie Coperta max (Sc) = 40%
- 3) H max - = ml. 12.00
- 4) Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5.00
- 5) Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00 o in aderenza
- 6) Distanze minime strade (Ds) = ml. 5.00
- 7) Superficie permeabile minima: = 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 da iretromarcia piede 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. 10.50 Piani max n. 5 (da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).
  - 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: = 35% 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 retromarcia piede 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. 10.50 Piani max n. 3 (da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).
  - 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 dalretromarcia piede 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<sub>4</sub>
- 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 retromarcia piede 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 retromarcia piede 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**

- 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 Parco indice edificabilità perequato Sul = 0,1 mq/mq
- c. F4 P\_Civile Protez. Civile indice Sul come zona agricola fino all'utilizzo pubblico, con l'utilizzo pubblico indice edificabilità perequato Sul = 0,1 mq/mq
- d. F5 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

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

**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
  - b. **Usi : (S)** socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, residenza turistica alberghiera 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)**

In questi ambiti si possono realizzare interventi edilizi dopo aver dimostrato di non poter procedere al recupero dei fabbricati esistenti.

#### a) **Edifici residenziali**

- a. ingombro max edificio = 280 mq.
- b. Sul = mq/mq 0.013
- 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 produttive:**

- a. ingombro max edificio = 280 mq. (salvo specifiche tecniche specialistiche)
- b. Sul = 0.05 mq/mq. (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

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.

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.

#### c) **Serre**

*Serre fisse: sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari ad almeno il 50% della superficie del fondo interessato, senza limiti, al contempo, di volumetria.*

*Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 10,00*

*Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10.00*

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

*Serre mobili: non hanno alcun limite di superficie coperta, pur se destinate a far fronte ad esigenze continuative connesse a coltivazioni ortofrutticole o vivaistiche.*

*Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5,00*

*Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 5.00*

*Distanze minime strade = ml. 10.00 o codice strada*

### 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) = Come esistente
- vi. Distanze minime tra i fabbricati (Df) = Come esistente

**b. Nelle Zone E4 sono consentiti nuovi fabbricati (abitazioni e strutture agricolo-produttive) solo se collegati alla silvicoltura. I nuovi fabbricati dovranno rispettare gli indici previsti per le zone E1 ed E2.**

#### **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) = 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

#### **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 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 nell'apposito registro comunale degli atti urbanistici.

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

- 1) 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 del 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.

#### **Miglioramenti tecnologici - recupero sottotetti ( art. 49 lettera 2 della L.R. n. 19/02)**

- 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), esistenti alla data di entrata in vigore della L. R. n. 19/02, purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dal vigente regolamento, nonché le seguenti:
  - a. 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 del 05.11.71
  - b. 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
  - c. 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 maggiore metri 1,50;

- d. 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;
  - e. la realizzazione di aperture, botole, scale ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a DIA;
  - f. 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)
  - g. 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.
- 3) 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:
- 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% del 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.

## Norme costruttive

### Art. 3 comma :

#### 6. ZONE AGRICOLE

- a. per interventi in zona agricola, su fabbricati funzionali all'esercizio dell'attività agricola, è altresì richiesta la seguente documentazione:
  - i. planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - ii. relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
  - iii. certificato attestante l'iscrizione dell'impresa agricola alla competente CCIAA e, nel caso di godimento dei benefici previsti dal REU ed in materia fiscale, il certificato di Imprenditore Agricolo Professionale;
  - iv. nel caso di nuova costruzione, dichiarazione del progettista di impossibilità di effettuare recupero edilizio poiché nell'azienda agricola non esistono fabbricati che possono essere adibiti all'uso, o che non risultino adeguati, nei limiti dei parametri di zona.
  - v. **Piano di sviluppo aziendale che giustifichi la necessità dell'intervento richiesto;**

#### Art 20 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.  
La scelta e la collocazione delle essenze può essere regolamentata dal Comune
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - devono essere conservate.
3. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nulla-osta del Responsabile del procedimento, che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato, **previa acquisizione del parere di cui alle norme di polizia**

**forestale.** Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di P.S.C./PSA.

4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale **e dalle vigenti norme di polizia forestale.**

## **FABBRICATI RURALI**

### **Art 28 - Fabbricati rurali di servizio all'azienda**

1. Sono fabbricati di servizio alle aziende: **i locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti,** i fienili, i depositi per prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ricovero macchine ed attrezzi.
2. Nella loro progettazione è opportuno tenere presente quanto segue:
  - a. i fienili devono essere costruiti sufficientemente distanti dagli altri fabbricati per circoscrivere eventuali pericoli d'incendio;
  - b. nei magazzini per ortofrutticoli di tipo aziendale devono essere previsti due distinti reparti:
    - 1) locali di lavorazione;
    - 2) locali di conservazione. **In questi ultimi si dovranno prevedere tutte le opere necessarie per agevolare le operazioni di carico e scarico dei mezzi di trasporti, in piena sicurezza, nonché un'ampia superficie vetrata (1/5-1/10 della superficie del locale, a seconda che prevalgono lavori invernali o estivi) per assicurare una illuminazione naturale uniforme.**
    - 3) devono essere inoltre provvisti di locali per l'immagazzinamento temporaneo dei prodotti e locali per il lavaggio, la cernita e l'incassettamento. I locali di conservazione devono essere dotati di apposite celle frigorifere per assicurare il mantenimento dei prodotti ad una temperatura compresa tra lo 0 e gli 8 °C.
  - c. **i locali destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, i depositi per prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ricovero macchine ed attrezzi, devono rispettare le normative vigenti in materia;**

### **Art 29 - Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo**

1. Le costruzioni adibite all'allevamento di animali domestici, quali i pollai, porcili, conigliaie, ecc.. devono essere realizzati in struttura muraria.
2. le porcilaie devono essere realizzati ad una distanza minima di m. 30 dalle abitazioni e dalle strade, salvo maggiori distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale. Devono essere sufficientemente areati ed avere pavimento inclinato per facilitare le opere di pulizia.
3. I pollai e le conigliere devono essere possibilmente distaccati dalle residenze e, comunque, non possono essere in diretta comunicazione con le stesse.

### **Art 30 - Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali**

1. Qualunque costruzione destinata all'allevamento zootecnico aziendale e/o interaziendale (stalle, porcilaie, scuderie, ovili, capannoni per zootecnia minore) deve essere realizzata con tecniche costruttive tali da consentire soluzioni distributive interne razionali e conformi alle specializzazioni dei diversi allevamenti.
2. In particolare devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici più idonei alla difesa contro l'umidità ed atti ad impedire la dispersione nel terreno circostante dei liquami e dei materiali di rifiuto.
3. Il dimensionamento dei ricoveri deve essere fatto in funzione del sistema di allevamento, del ciclo di produzione e del numero dei capi allevati differenziato in capi grossi e capi piccoli.
4. Le nuove costruzioni devono essere indipendenti dalle residenze e distare dalle stesse non meno di m. 30, **salvo maggiore distanza imposte da altre norme;** nel caso di interventi su fabbricati esistenti destinati alla produzione zootecnica ed ubicati in aderenza alle abitazioni rurali, occorre separare tali fabbricati dalle abitazioni, occorre che abbiano aperture a distanza non inferiore di m. 3,00 in linea orizzontale da eventuali finestre delle abitazioni e che non aprono sulla stessa facciata.
5. Le pavimentazioni, le mangiatoie e le cunette di scolo devono essere realizzate in materiale impermeabile.

6. *E' buona norma dotare i ricoveri di adeguate finestre e delle necessarie coibentazioni per consentire il raggiungimento di condizioni ambientali vicine a quelle ottimali delle specie animali allevate.*

### **Art 31 - Custodia dei liquami e contenitori per il loro stoccaggio**

1. I liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici dovranno essere raccolti e conservati, prima del loro spargimento, in manufatti (concimaie, cisterne, vasche ecc...) a perfetta tenuta, o in bacini di accumulo impermeabilizzati, ovvero impermeabili per la natura del sito, dimostrata da indagine geologica. Essi dovranno essere costruiti e condotti in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti serbatoi d'acqua e da qualsiasi abitazione o via pubblica, almeno 30 m. Tali contenitori dovranno presentare caratteristiche costruttive idonee e diverse a seconda del tipo di liquame prodotto (liquidi, semiliquido, solido). In particolare gli allevamenti bovini a stabulazione fissa e i ricoveri devono essere dotati di una concimaia a platea impermeabile, munita di muretto perimetrale di contenimento e relativi pozzetti per le urine e dimensionati sulla base dei capi di bovini allevati. I ricoveri di bovini e suini a stabulazione libera con pavimento fessurato (grigliato) devono essere provvisti di una cisterna per il letame liquido, costruita in muratura o in calcestruzzo a perfetta tenuta. Nei ricoveri con lettiera permanente integrale (ad esempio negli allevamenti ovini-caprini ecc..) non è indispensabile prevedere strutture per la conservazione del letame a condizione che la lettiera possa essere rimossa non prima di tre mesi.

**Il responsabile del settore tecnico  
e dell'Ufficio Unico di Piano  
Geom. Vincenzo Conte**