PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Careri

COMUNE DI CARERI (RC)

PROGETTISTI

Componente urbanistica

Arch. Paolo MALARA - Capogruppo Coordinatore
Arch. Salvatore AMADDEO
Arch. Caterina TRIFILO'
Arch. Patrizia DE STEFANO
Arch. Caterina GIRONDA
Dott.ssa Conservatrice Marta URSINO
Pianificatore Territoriale Leonardo GIRONDA

Componente agronomica

Dott. Agr. Giuseppe LOGOZZO

Componente geomorfologica

Dott. Geol. Michele MANDAGLIO

CONSULENTI

Dott.ssa Archeologa Maresa MELIA - *Patrimonio storico-archeologico*
Dott.ssa Sociologa Sara Rosa PERNA - *Processo di partecipazione*
Avvocato Rosario Maria INFANTINO - *Aspetti normativi*

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geometra Francesco COSENZA

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE

Ing. Pietro FOTI
Dirigente Settore Pianificazione territoriale, Programmazione , Urbanistica e Trasporti

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Aggiornamento **2013**

BOZZA REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

RUOLO E CONTENUTI DEL REU **3**
I PARTE – DISPOSIZIONI GENERALI **4**
1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione del PSA e REU 4
2. Definizioni e Parametri urbanistici.....4
3. Definizioni e Parametri ecologici 7
4. Dotazione di standard urbanistici 7
5. Dotazione standard ecologico-ambientali.....8
6. Usi del territorio.....8
7. Disciplina degli interventi edilizi 10
8. Titoli abilitativi 12
II PARTE – TUTELA AMBIENTALE, NATURALISTICA E PAESAGGISTICA..... **16**
9. Ambiti soggetti a vincolo di tutela ai sensi del DL 42/2004 e s.m.i. 16
10. Ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico – forestale ai sensi del R.D. 3267/1923 16
11. Ambiti di interesse naturalistico. Rete Natura 2000 17
12. Rete Ecologica locale 17
13. Beni di interesse storico – architettonico e testimoniale da tutelare 18
14. Ambiti di paesaggio 18
III PARTE - NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA..... **19**
15. Norme per la qualità del costruire e dell'abitare 19
15.1 Norme igieniche generali..... 19
15.2 Altezza interne dei locali..... 20
15.3 Locali nei piani seminterrati ed interrati 20
15.4 Sottotetti..... 20
16. Accessibilità e barriere architettoniche.....21
17. Norme per il contenimento dei consumi energetici.....21
17.1 Impianti termici..... 22
17.2 Impianti elettrici..... 23
17.3 Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche 23
18. Certificazione energetica 24
19. Inquinamento elettromagnetico 25
20. Inquinamento acustico 26
21. Norme per la qualità e il decoro dell'ambiente urbano 27
21.1 Facciate degli edifici e tinteggiature..... 27
21.2 Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico 27
21.3 Recinzioni e muri di cinta..... 28
21.4 Impianti tecnologici all'esterno degli edifici..... 28
21.5 Vetrine e serrande 29
21.6 Chioschi ed edicole 29
22. Prime indicazioni sulle norme per la sicurezza idrogeologica e sismica.....30
IV PARTE – MODALITÀ DI GESTIONE DEL PIANO (PROGETTI E PIANI ATTUATIVI)32
23. Attuazione del Piano Strutturale Comunale 32
24. Piani Attuativi Unitari (PAU).....32
25. Comparto edificatorio 32

26. Strumenti di pianificazione negoziata 33
27. Piano Operativo Temporale (POT) 33
28. Perequazione 34
V PARTE – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI - ATU 35
29. Aree urbanizzate (TU) 35
29.1 Ambito a carattere storico 35
29.2 Ambito urbano consolidato 36
29.3 Ambito consolidato da conservare 36
29.4 Ambito consolidato da qualificare 37
29.5 Ambito di riqualificazione urbanistica 37
29.6 Ambito di riqualificazione ambientale 38
29.7 Ambito con fattori limitativi all'uso del suolo 39
29.8 Area in frana 39
29.9 Nucleo urbanizzato in ambito rurale 39
30. Aree potenzialmente urbanizzabili (TDU) - Ambito sottoposto a misure di salvaguardia per protezione civile 40
31. Beni storico – architettonico e testimoniale da tutelare (TT) 40
32. Territorio agricolo e forestale (TAF) 41
32.1 Aree di primaria importanza per la funzione agricola 41
32.2 Aree utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola 42
32.3 Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali non sono suscettibili di insediamenti 43
32.4 Criteri per l'edificazione in zona agricola 45
32.5 Viabilità rurale 46
VI PARTE – NORME FINALI E TRANSITORIE 47
33. Destinazioni in contrasto con le previsioni di Piano 47
34. Misure di salvaguardia 47

RUOLO E CONTENUTI DEL REU

Il REU, ai sensi dell'art. 21 della LUR 19/2002, costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni contenute nel Piano Strutturale Comunale. Esso è pertanto, annesso, integrato e complementare al PSC ed ha carattere normativo – regolativo.

Il REU rappresenta il testo unico delle disposizioni in materia edilizia ed urbanistica ed è articolato nelle seguenti parti:

- I Parte - Disposizioni generali
- II Parte - Tutela ambientale, naturalistica e paesaggistica
- III Parte -Norme Costruttive, risparmio energetico e sicurezza antisismica
- IV Parte -Modalità di gestione del Piano
- V Parte - Disciplina degli ambiti territoriali unitari
- VI Parte -Norme finali e transitorie.

I PARTE – DISPOSIZIONI GENERALI, STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI ED ECOLOGICI

1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione del PSA e REU

Il Regolamento Edilizio Urbanistico, annesso al Piano Strutturale del Comune di Careri è redatto ai sensi dell'art. 21 della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19, *"Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria*", e successive modificazioni e integrazioni.
Ha carattere normativo – regolativo e insieme al PSC definiscono le strategie per il governo del territorio comunale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici dei piani sovraordinati; individuano l'articolazione del territorio comunale; definiscono le invarianti strutturali del medesimo territorio e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali.

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 27 della LUR 19/2002 e s.m.i., il PSC e l'allegato REU entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul BURC dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito.
Il PSC e il REU hanno validità a tempo interminato e può essere modificato con le procedure previste dalla LUR 19/2002 e s.m.i.
A decorrere dalla data di pubblicazione sul BURC dell'approvazione del PSC cessano tutte le precedenti disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
Le richieste di Permesso a Costruire e le DIA (nonché eventuali altre richieste di titoli abilitativi) presentate anteriormente alla data di approvazione del PSC, istruibili ed esaminabili in quanto completi della documentazione essenziale ai fini istruttori, vengono esaminati sulla base delle normative previgenti.

2. Definizioni e Parametri urbanistici

St superficie territoriale. E' la superficie complessiva dell'area di intervento comprendente le aree già edificate o destinate all'edificazione, le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la sua trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta e su tale superficie si applica l'indice di Utilizzazione Territoriale (UT).

Sf superficie fondiaria. E' la porzione di superficie territoriale già edificata o destinata all'edificazione, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e previste; è quindi la superficie destinata all'edificazione diretta (ovvero la superficie del lotto edificabile) secondo la destinazione omogenea di zona.
Su tale superficie si applica l'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF).

Ut indice di utilizzazione territoriale = mq/ha. E' il rapporto tra la superficie utile Sl, e la superficie territoriale (St); determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del Piano è subordinata alla formazione di PAU.

Ut max indice di utilizzazione territoriale massimo consentito = mq / ha. E' il massimo indice, che si applica nelle zone in cui è consentito il trasferimento di capacità edificatorie, secondo i principi della perequazione. E' costituito dal rapporto tra la superficie utile Sl, incrementata della Sl derivante dal trasferimento dei diritti edificatori, e la superficie territoriale St.

Uf indice di utilizzazione fondiaria = mq / mq. E' il rapporto tra la superficie lorda Sl e la superficie fondiaria Sf; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PAU approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto.

Sl superficie lorda. E' la superficie di una costruzione riferita a tutti i piani dei locali adibiti ad attività abitative, lavorative, di servizio o comunque comportanti un autonomo utilizzo, misurate al lordo delle pareti esterne.

Su superficie utile. E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, interne ed esterne, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Sc superficie coperta. E' la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, ovvero dei tamponamenti perimetrali, compresi i volumi aggettanti anche parzialmente tamponati (logge, parti porticate ecc.) ed esclusi quelli sotto il livello del suolo.

Pertinenza. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti e\o gli spazi di modeste dimensioni che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale con uno o più edifici di cui fanno parte.

Fronte. E' la proiezione su un piano verticale di ogni prospetto in cui può essere scomposto l'edificio stesso.

Hf altezza delle fronti. E' data, per ogni fronte\facciata, dalla differenza fra la quota della linea di terra e la quota della copertura, con esclusione dei volumi tecnici.
La linea di terra è determinata dall'intersezione del fronte dell'edificio con il piano del marciapiede, è quindi la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale
La linea di copertura è determinata:

- per gli edifici con copertura piana: dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con il piano di intradosso dell'ultimo solaio;
- per gli edifici con copertura inclinata: dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con il piano d'intradosso della struttura di copertura.

H altezza massima del fabbricato. E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf).

Volume. E' pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde Sl dei singoli piani per le rispettive altezze computate da pavimento a pavimento ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

Volumi tecnici. Sono quelli destinati ad ospitare impianti necessari per l'utilizzazione dell'immobile, quali ad esempio: vani ascensori ed extracorsa, locali per impianti termici e quadri elettrici, impianti idrici di accumulo (serbatoi) e di pressurizzazione (autoclavi), il vano scala al disopra della linea di gronda se il tetto è inclinato, al disopra dell'estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina la superficie utile (*Su*) se il tetto è a terrazza.

Np numero di piani. E' il numero di piani fuori terra, con esclusione del sottotetto non abitabile e del sottotetto che non costituisce unità abitativa autonoma.

P parcheggi privati. E' l'insieme dei posti auto di pertinenza di una o più unità edilizie, destinate al ricovero dei veicoli.

Usi Previsti. Sono le destinazioni d'uso previste utilizzabili senza limitazioni negli interventi edilizi.

Usi regolati. Sono le destinazioni d'uso espresse in percentuale della *Superficie lorda* (Sl), utilizzabili con le prescrizioni delle relative norme di zona.

DC distanza dai confini di proprietà. E' la distanza tra il fabbricato (filo esterno) ed il confine del lotto su cui lo stesso sorge.

DF distanza tra edifici prospicienti. E' la distanza tra gli edifici rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano.

DS distanza dalle strade. E' la distanza tra il margine stradale ed il fabbricato (filo esterno).

Urbanizzazione primaria. Si definiscono opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica, gas e di telecomunicazioni, la pubblica illuminazione il verde attrezzato ed i cimiteri.

Urbanizzazione secondaria. Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo nonché le strutture e i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le attrezzature collettive (amministrative, culturali, ricreative, sanitarie, religiose), gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le aree verdi di quartiere.

As aree standard. Sono quelle individuate e necessarie ai sensi del DM 1444/1968. A queste appartengono alcune delle opere di urbanizzazione secondaria.

3. Definizioni e Parametri ecologici

Sp superficie permeabile. E' la quota della superficie di riferimento, libera da edificazione, permeabile naturalmente ed in parte destinata a verde; sono considerate superfici permeabili anche le pavimentazioni realizzate con autobloccanti cavi e le aree destinate a parcheggio se aventi le caratteristiche di permeabilità di cui sopra.

Ip indice di permeabilità = Sp /St o *Sf.* E' il rapporto tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Ve verde privato. E' l'area di pertinenza degli edifici destinata a verde.

4. Dotazione di standard urbanistici

Standard urbanistici sono gli spazi previsti e definiti dall'art. 3 e 4 del DM 1444/68:

- *Aree per l'istruzione* (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- *Aree per attrezzature di interesse comune* (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi);
- *Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport*;
- *Aree a parcheggi*.

Nella realizzazione di aree per standard urbanistici si dovrà tendere alla definizione e verifica dei parametri qualitativi, ovvero: accessibilità, fruibilità e sicurezza, distribuzione territoriale, funzionalità ed adeguatezza tecnologica, economicità di gestione.

Per la realizzazione di opere all'interno delle aree relative all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, valgono le specifiche norme in materia di opere pubbliche.

Nelle aree destinate alla realizzazione di parchi, giardini pubblici e attrezzature per la pratica sportiva, sono consentite unicamente costruzioni congruenti con la destinazione d'uso, come attrezzature per il gioco e lo sport, chioschi, punti di servizio e simili.
Per le aree destinate a parcheggio, dove possibile e opportuno, è consentita la realizzazione di parcheggi su più piani, interrati o fuori terra, in base alle scelte e determinazioni dell'Amministrazione Comunale. I parcheggi a raso devono essere realizzati:

- con superfici permeabili per il 70% della loro estensione;
- con la piantumazione di un arbusto ogni 50 mq di superficie.

5. Dotazione standard ecologico-ambientali

Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio:

- le aree di tutela dei corsi d'acqua di cui all'art. 142 del DL 42/2004 e s.m.i;
- i boschi di cui all'art. 142 del DL 42/2004 e s.m.i;
- le componenti della rete ecologica esistenti, da potenziare o da realizzare;
- Le fasce di attenzione degli elettrodotti esistenti e le fasce di rispetto delle emittenti radio-televisive;
- le fasce di rispetto stradale;
- le aree urbane a verde pubblico.

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità del PSC, attraverso le specifiche modalità di sistemazione a verde permeabile ed alberato delle aree pertinenziali stabilite dal PSC per gli interventi di nuova costruzione.

6. Usi del territorio

Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dal Piano, vengono articolate, ai sensi dell'art. 57 della LUR 19/2002 in raggruppamenti omogenei di funzioni riferendo ciascun gruppo a precisi Ambiti Territoriali Unitari:

- *1° gruppo*
  Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitaria
- *2° gruppo*
  commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali di piccole e medie imprese, turistico ricettive e direzionali,
- *3° gruppo*
  industriale nei limiti d'imprese maggiori
- *4° gruppo*
  servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;

- *5° gruppo*
  insediamenti a carattere agricolo

Per una maggiore articolazione i raggruppamenti di cui sopra sono ulteriormente suddivisi in categorie funzionali, per come riportati nella seguente tabella.

Funzione abitativa

U1/1 Abitazioni residenziali

U1/2 Residences e abitazioni collettive (convitti, collegi, conventi, case di riposo, case per studenti, e simili)

Funzione terziaria

U2/1 Pubblici esercizi (bar, ristoranti, locande, trattorie)

U2/2 Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di Sv)

U2/3 Medio piccole strutture di vendita (da 251 a 900 mq di Sv)

U2/4 Terziario diffuso (attività direzionali di carattere pubblico o privato, uffici, studi professionali, attività assicurative, finanziario e amministrative e simili)

U2/5 Attrezzature culturali e istituzionali

U2/6 Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (cinema, teatri, sale di ritrovo, discoteche e simili)

U2/7 Artigianato di servizio (laboratori e imprese artigiane non inquinanti)

Funzione produttiva

U3/1 Artigianato produttivo

U3/2 Depositi e magazzini

U3/3 Industrie

Funzione agricola

U4/1 Abitazioni agricole

U4/2 Impianti agricoli e zootecnici di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione produzione agricola

U4/3 Annessi agricoli

U4/4 Attività agrituristiche

Funzione alberghiera , paralberghiera e congressuale

U5/1 Strutture ricettive

U5/2 Alberghi e motel

U5/3 Campeggi

U5/4 Servizi di affittacamere, B&B

7. Disciplina degli interventi edilizi

Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria

Costituiscono, interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Restauro e risanamento conservativo

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ristrutturazione edilizia

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente," fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché, ai sensi del DL 69/2013 quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DL 42/2004 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Sono altresì considerati, interventi di ristrutturazione edilizia, (ai sensi dell'art. 49 comma 6, LUR 19/2002 e s.m.i.) quelli volti al recupero a fini abitativi dei sottotetti in edifici preesistenti, ricadenti nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, e il recupero per l'utilizzo a fini commerciali dei piani interrati e seminterrati.

Ristrutturazione urbanistica

Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nuova costruzione

Per interventi di nuova costruzione si intendono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

8. Titoli abilitativi

Le attività edilizie del territorio comunale, ad eccezione di casi di attività edilizia espressamente definita come libera dalla legge e dal presente REU, sono soggette a titolo abilitativo:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Denuncia di Inizio Attività
- Permesso di Costruire

e la loro realizzazione può essere subordinata alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 DPR 380/2001 e s.m.i., salvo i casi espressi di esonero.
Tutti i titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa e non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termini per l'inizio dei lavori.
Essi pertanto non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

Attività edilizia libera

Sono eseguibili liberamente, ovvero senza alcun titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i.:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Comunicazione di inizio lavori (CIL)

Sono eseguibili con CIL da parte dell'interessato, esclusivamente gli interventi elencati all'art. 6 comma 2 lettere b), c), d), e) del DPR 380/2001ovvero:

- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

- i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

La comunicazione deve essere corredata delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

Comunicazione di inizio lavori (CIL) asseverata

Sono eseguibili con CIL da parte dell'interessato, corredata da una relazione tecnica asseverata a firma di professionista abilitato gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 comma 2 lettera a) e lettera e bis) del DPR 380/2001 (per come modificato dalla L. 73/ 2010 conversione del DL 40 /2010) ovvero:

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), come prima definiti ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;

nonché quelli dell'articolo 6 comma 2 lettera e bis) del DPR 380/2001 e s.m.i., ovvero:

- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche delle destinazioni d'uso dei locali adibiti ad esercizi di impresa.

La comunicazione deve essere corredata gli opportuni elaborati progettuali previsti dal comma 4 del citato articolo 6 DPR 380/2001.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA

La SCIA (art.19 della L. 241\90, per come modificato dall' art 49 comma 4 della L. 122/2010) può, in taluni casi, sostituire la DIA (art. 22 - 23 DL 380/2011) e, a differenza di questa, l'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'Amministrazione competente.

Si può ricorrere al titolo abilitativo semplificato per restauro e risanamento conservativo, mutamenti di destinazione d'uso funzionali, manutenzioni sulle parti strutturali, frazionamento o accorpamento di più unità abitative, ampliamento dei fabbricati senza creazione di volumi autonomi, modifiche prospettiche, come l'apertura di finestre, varianti a permessi di costruire che non incidono su volumetrie e parametri urbanistici e realizzazione di parcheggi a piano terra o nel sottosuolo, anche in deroga agli strumenti urbanistici

La segnalazione certificata di inizio attività non sostituisce i nulla osta necessari in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici e culturali, né nei casi in cui si ricorre alla Dia in sostituzione della Super-Dia. Sono escluse anche le nuove costruzioni e le

ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie che implicano modifiche di volume, sagoma e destinazione d'uso.

Denuncia di Inizio Attività - DIA

Sono eseguibili , ai sensi degli art. 22 e 23 del DPR 380/2001 e s.m.i, previa Denuncia di Inizio Attività:

- le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio *qualora sottoposto a vincolo ai sensi del DL 42/2004 22 e s.m.i. (DL 69\2013)* e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- gli interventi che comportano cambio di destinazione d'uso nell'ambito dello stesso raggruppamento omogeneo per come definito all' art 57 della LUR 19/2002 e s.m.i.

Permesso a costruire

E' l'atto amministrativo che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi e delle norme del presente REU.

Gli interventi subordinati al permesso di costruire sono:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino" aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, *nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DL 42/2004 e s.m.i. .*
- interventi che prevedono il passaggio da un raggruppamento omogeneo di funzioni ad un altro così per come definiti all'art. 57 della LUR 19/2002 e s.m.i.

Gli interventi, su immobili vincolati o sottoposti ad ulteriori disposizione di natura edilizia e in particolare dal DM 42/2004, sono subordinati al preventivo rilascio del parere o autorizzazione richiesto dalle relative previsioni normative.

Procedura per la richiesta del titolo abilitativo

Le procedure per il rilascio del titolo abilitativo sono disciplinate agli artt. 20, 21 e 23 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Agibilità

Ultimati i lavori, nessuna nuova costruzione può essere occupata, neppure temporaneamente e/o parzialmente, senza certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso e/o che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili ai sensi del vigente regolamento d'igiene, ivi comprese le aree industriali dismesse.

La procedura di rilascio del Certificato di Agibilità è definita dagli artt. 24 e 25 del Titolo III del DPR 380/2001 e s.m.i..

II PARTE – TUTELA AMBIENTALE, NATURALISTICA E PAESAGGISTICA

9. Ambiti soggetti a vincolo di tutela ai sensi del DL 42/2004 e s.m.i.

Corsi d'acqua. Sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del DL 42/2004 e s.m.i art. 142, comma 1 lettera b, e ai sensi della LR 23/90 (iscritti nell'elenco delle Acque Pubbliche del Ministero dei Trasporti - RD 1775/1933 art. 1 comma 2):

- Fiumara Careri
- Torrente Daconi (o Acone)
- Vallone Santa Venere e del Salice
- Vallone Gian Vittorio
- Vallone Abatì.

Il PSC, ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera c del DL 42/2004, individua per tali corsi d'acqua la fascia di rispetto di m 150 per parte a partire dalle relative sponde o argini.

Montagne per la parte eccedente 1.200 sul livello del mare. Sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del DL 42/2004 e s.m.i art. 142, comma 1 lettera d).

Territori coperti da boschi percorsi dal fuoco. Sono soggetti a vincolo di tutela ai sensi del DL 42/2004 e s.m.i art. 142, comma 1 lettera g).

Negli ambiti così come individuati nella Tavola "QNV.2", fatte salve le prescrizioni ed i limiti derivanti dal PAI, qualunque intervento edilizio, modificazione morfologica del suolo, realizzazione di infrastrutture o altri manufatti deve essere accompagnato da "autorizzazione paesaggistica" ai sensi dell'art. 146 del DL 42/2004

10. Ambiti sottoposte a vincolo idrogeologico – forestale ai sensi del R.D. 3267/1923

Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico – forestale ai sensi del R.D. 3267/1923 sono individuate dal PSC nella tavola "QNV.2". Il vincolo è finalizzato ad assicurare che le trasformazioni operate su tali aree non producano dissesti o compromettano equilibri consolidati.

In tali ambiti, qualsiasi movimento di terra che comporta il cambiamento di destinazione d'uso dei terreni, compresi gli interventi di trasformazione colturale agraria, deve essere accompagnato da specifica autorizzazione del Comitato Forestale secondo le modalità e le procedure previste nelle disposizioni nazionali e regionali in materia.

11. Ambiti di interesse naturalistico. Rete Natura 2000

Sul territorio comunale insistono aree di particolare interesse e pregio naturalistico che compongono la Rete Natura 2000, ovvero:

- Sic IT9350182 – Fiumara Careri- Direttiva Habitat 92/43/CEE del 21.05.1992
- Sic IT930153 - Monte Fistocchio e Monte Scorda - Direttiva Habitat 92/43/CEE del 21.05.1992
- Sic IT93050165 – Pietra Cappa – Pietra Lunga – Pietra Castello - Direttiva Habitat 92/43/CEE del 21.05.1992.

Il PSC recepisce le norme e le disposizioni di carattere comunitario, nazionale, regionale e provinciale riguardante i SIC.

Le norme che regolano interventi su tali ambiti sono specificate nella V PARTE del presente REU.

12. Rete Ecologica locale

Il territorio comunale possiede diversi elementi di pregio che hanno qualità e caratteristiche per fungere da serbatoio di biodiverisità specifica e possono divenire fulcro di un significativo consolidamento ecologico.
Il PSC definisce e articola la Rete ecologica locale implementando quella provinciale provinciale già definita dal PTCP. Gli elementi in cui si articola la rete sono:

- le Core areas costituite dai Sic Pietra Cappa, Sic Monte Fistocchio, Sic Fiumara Careri;
- le aree naturali protette ricadenti nella perimetrazione del Parco Nazionale d'Aspromonte;
- le baffer zone ovvero le zone contigue e le fasce di rispetto adiacenti le core areas;
- i Corridoi ecologici principale e secondari;
- i paesaggi rurali con valore ecologico e di grande valore paesistico, ovvero i geositi (Rocche di San Pietro, Pietra Cappa, Gole del torrente S. Venere), l'area sulla quali insistono i resti dell'antica Panduri;
- le aree interessate da attività antropiche che costituiscono ambiti di continuità ecologico-paesistica, ovvero le aree boscate e le aree agricole caratterizzate da una colture prevalente.

Oltre a quanto stabilito in materia dagli indirizzi normativi del PTCP, le trasformazioni ammesse nelle aree che costituiscono la Rete Ecologica locale dovranno tendere a non frammentare, ridurre o alterare il grado di naturalità presente né avere impatti negativi incidendo direttamente o indirettamente sugli ecosistemi esistenti.

13. Beni di interesse storico – architettonico e testimoniale da tutelare

Gli edifici di valore storico-testimoniale hanno una propria specifica tutela all'interno del PSC, in quanto portatori dei valori di identità e pregio storico-culturale.
Il PSC individua sul territorio comunale "beni materiali" per i quali prevede la tutela e valorizzazione. Tali beni, sono immobili di interesse storico, architettonico e testimoniale, sono individuati nella Tavola PSR.2 – Scenario di riferimento - Carta delle Invarianti, e costituiscono "invarianti di natura storico-architettoniche e testimoniali" in quanto caratterizzano il valore identitario del territorio.

Gli interventi su tali immobili sono disciplinati nella PARTE V all' art. 31 del presente REU.

14. Ambiti di paesaggio

Gli ambiti di paesaggio definiscono l'intento progettuale strategico del PSC, ovvero la "tutela e valorizzazione ambientale e degli ecosistemi sensibili". Sono definiti in base ai caratteri e alle relazioni strutturanti individuate nel quadro conoscitivo allegato al PSC, e rappresentano il contesto all'interno del quale potenziare o consolidare la vocazione delle diverse parti del territorio, mantenendo l'equilibrio ecologico

Gli ambiti individuati sono:
Ambito 1 – Anfiteatro del Varraro
Ambito 2 – Paesaggio agricolo di Natile Nuovo
Ambito 3 – Valle della Fiumara Careri
Ambito 4 - Paesaggio delle argille varicolori
Ambito 5 – Valle dell'Indario
Ambito 6 – Il giardino degli Ulivi di Natile
Ambito 7 - Terrazzi sul torrente Acone

Al fine di rendere compatibili gli interventi nei diversi ambiti il PSC indica e prescrive le misure di salvaguardia e disciplina gli interventi così come specificato nella PARTE V del presente REU.

III PARTE - NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA

La terza parte riguarda le norme igieniche e costruttive cui fare riferimento per la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica e per la ristrutturazione ed il recupero di quelli esistenti. L'art. 21 della LUR 19/2002 e le successive Linee Guide introducono temi fondamentali sui quali i Comuni, attraverso i loro strumenti di pianificazione, sono chiamati a dare il loro contributo. Questi temi che nel REU si sintetizzano in regole - *risparmio energetico*, *sicurezza antisismica*, *abbattimento delle barriere architettoniche* - sono noti da tempo ma scarsamente applicati. Il concetto di *sostenibilità* così come concepito dalla Legge Urbanistica, che vuole "ridare" *valore alla qualità della vita e alla sicurezza dei cittadini mediante la promozione della qualità ambientale ed il controllo dei rischi*, rende più immediata l'applicazione di dette regole.
L'obiettivo del REU sarà, dunque, quello di costruire un apparato normativo volto ad indirizzare gli operatori verso un'edilizia sostenibile, ossia una edilizia finalizzata a soddisfare le esigenze attuali senza compromettere la possibilità per le future generazioni di soddisfare, negli stessi modi, le proprie.

15. Norme per la qualità del costruire e dell'abitare

Gli edifici e le loro parti devono essere progettati, realizzati e mantenuti in condizione di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia di consumi energetici e di controllo delle emissioni. Al fine di migliorare la qualità della vita e dell'ambiente, gli edifici e le loro pari devono creare condizioni tali da:

- proteggere i fruitori dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e da vibrazioni;
- non essere fonte di inquinamento elettromagnetico e di radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni;
- rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e di controllo delle emissioni;
- proteggere e non provocare rumori che possono provocare fastidio, disturbo o pericolo alle attività e alla salute dell'uomo, nonché il deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente;
- mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi;
- essere protetti dalle esalazioni di gas radon e dall'acqua.

15.1 Norme igieniche generali

Le norme igieniche generali sono regolate dal Testo Unico della Legge Sanitaria n. 1265/1934. Le nuove costruzioni, gli interventi di manutenzione straordinaria ed i

cambi di destinazione d'uso sono assoggettate alla rilascio del parere preventivo dell'Azienda Sanitaria territorialmente competente.

15.2 Altezza interne dei locali

La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve essere pari m 2,70, salvo il rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti per locali ad uso diverso da quello abitativo.

Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali esclusivamente:

- nei casi previsti dalla LUR 19/2002 e s.m.i.;
- per il recupero di costruzioni esistenti in cui è in atto una funzione abitativa o interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.
- per destinazioni di uso commerciale e/o artigianale nei piani terra degli edifici ubicati in ambiti a carattere storico consolidato;

purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- che tale altezza non derivi da inserimenti di nuovi solai o soppalchi;
- che sia dimostrata l'impossibilità tecnica o urbanistica per adeguare l'altezza;
- che siano mantenuto il rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti in funzione della destinazione d'uso prevista;
- che sia documentato il precedente uso abitativo o terziario del locale con precedente certificato di abitabilità o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

15.3 Locali nei piani seminterrati ed interratti

I locali ubicati ai piani interrati o seminterrati non possono avere destinazione abitativa e possono essere adibiti ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali di sgombero, depositi, archivi, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 49 della LUR 19/2002 e s.m.i.

15.4 Sottotetti

Negli edifici di nuova costruzione l'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi devono soddisfare tutti i requisiti previsti dal DM 05.07.1975.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dall'art. 49, comma 2, della LUR 19/2002 e s.m.i.

16. Accessibilità e barriere architettoniche

Al fine di eliminare o superare gli impedimenti comunemente definiti "barriere architettoniche" - intese anche come fonti di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa hanno una capacità motoria o sensoriale ridotta o impedita in forma temporanea o permanente, nonché per potenziare la sicurezza ed il comfort ambientale per chiunque nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature o delle strutture edilizie e facilitare la vita di relazione delle categorie deboli (anziani, bambini, ecc.) e delle persone con disabilità - le soluzioni progettuali urbanistiche ed edilizie, a qualunque scala, devono comunque tenere conto delle vigenti normative in materia (L. 13/1989 e relativo Regolamento di attuazione DM 236/89).

I progetti relativi a edifici di nuova costruzione o a ristrutturazioni, di cui al DPR 380/2001 e s.m.i.), art 3, c. 1 lett d), e), f) devono comunque essere integrati dagli specifici elaborati tecnici e dalla Dichiarazione del Professionista abilitato di conformità alla normativa.

17. Norme per il contenimento dei consumi energetici

I criteri generali, i requisiti della prestazione energetica, le procedure per la progettazione e i controlli degli edifici e per la progettazione ed installazione degli impianti, sono fissati dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal DPR 412/1993, come modificati dal Decreto Legislativo 192/2005 e allegati relativi, nonché dalle più recenti ulteriori disposizioni di cui al DPR 59/2009.

Le attività di installazione degli impianti a servizio degli edifici devono rispettare quanto prescritto dal DM 37/2008 e s.m. i.

Sono esclusi dalle verifiche di cui al precedente DPR (59\2009) e dalle prescrizioni di cui ai punti successivi del presente articolo i casi che si riferiscono a:

- edifici di particolare interesse storico o artistico nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione delle loro caratteristiche;
- fabbricati industriali, artigianali e agricoli riscaldati solo da processi necessari alle proprie esigenze produttive;
- fabbricati isolati con superficie utile < 50 mq;
- impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

17.1 Impianti termici

Negli edifici con più di quattro unità abitative è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi consultabile direttamente dai soggetti interessati, nei casi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale;
- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, o sostituzione di caldaie singole con un impianto di riscaldamento centralizzato;
- nel caso di Piani Attuativi che comprendono complessi edilizi con più di quattro unità immobiliari nel progetto unitario, ma suddivisi in edifici unifamiliari (nel caso le dimensioni del Piano Attuativo comprendessero più di sei edifici, gli impianti potranno essere suddivisi per comparti omogenei);
- nel caso di tipologie a schiera con più di quattro edifici con parti comuni esterne e/o interne.

È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.

Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8 del DPR 412/1993, in caso di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi; in caso di impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore ed utenze differenti si devono prevedere sistemi di contabilizzazione individuale consultabili direttamente dai soggetti interessati.

Quanto previsto al comma precedente si applica anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento in edifici esistenti in caso di:

- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore.

Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) ≥ a 3.

Possono essere previsti sistemi di controllo per il ricambio dell'aria basati sul raggiungimento di valori limite dell'umidità relativa in ambiente unicamente per le destinazioni di uso E1 ed E2 del DPR 412/93 se sottoposti ad approvazione della ASL competente.

In caso di ricorso a impianti di climatizzazione estiva sono da privilegiare soluzioni con impianti centralizzati.

I componenti esterni degli impianti di climatizzazione estiva (torri evaporative condensatori, unita motocondensanti, ecc.) non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico, non dovranno essere visibili dal fronte stradale o affacciati su

suolo pubblico, ovvero dovranno essere integrati a livello progettuale prevedendo appositi cavedi per il passaggio dei canali in caso di impianto centralizzato, o nicchie per l'alloggiamento dei componenti esterni; l'installazione dovrà essere tale da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.

17.2 Impianti elettrici

È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, che abbiano anche buone qualità della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, alimentatori di classe A e apparecchi illuminanti con rendimento superiore al 60%.

Per gli edifici esistenti si intende obbligatorio quanto descritto al comma precedente in caso di rifacimento totale dell'impianto.

In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classe E1) per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:

- è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
- è obbligatorio utilizzare lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla Direttiva UE 98/11/CE) o migliore;

I corpi illuminanti devono rispettare la normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

Le prescrizioni di cui al comma precedente si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

17.3 Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazioni, di cui al DPR 380/2001 e s.m.i., art. 3, c. 1 lett d), e), f), è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua.

Per gli edifici di nuova costruzione, e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e negli edifici esistenti per interventi di rifacimento degli impianti idrico sanitari è obbligatorio installare:

- apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di

almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri;
- rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua nonché dispositivi rompigetto e riduttori di flusso.

Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
Per gli edifici pubblici è obbligatoria l'installazione di dispositivi di controllo a tempo, applicati ai singoli elementi erogatori.

Per ridurre il consumo di acqua potabile, negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, di cui al DPR 380/2001 e s.m.i., art. 3, c. 1, lett d), e), f) che abbiano una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile, è obbligatorio, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione e la pulizia del verde e degli spazi pertinenziali interni ed esterni, e per gli usi consentiti all'interno delle abitazioni. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. Sono fatte salve le necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e le fasce di rispetto dei pozzi.

18. Certificazione energetica

Il DL 192/2005, modificato con DL 311/2006 ed integrato con l'approvazione del DPR 59/2009 "Requisiti minimi" e del DM 26/06/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica", configura un nuovo iter amministrativo per l'ottenimento dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire, Denuncia di inizio Attività) ed introduce la Certificazione energetica degli edifici come previsto dalla Direttiva 2002/91/CE.

La certificazione energetica dovrà seguire quanto prescritto nel DM del 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" in attuazione dell' articolo 6, comma 9, e dell'articolo 5, comma 1, del DL 192/2005.
Fino alla pubblicazione del regolamento recante le norme di definizione dei criteri di accreditamento degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici ex DL 192/2005, ovvero in attesa del corrispondente atto regionale in applicazione alla Direttiva 2002/91/CE, rimangono validi i requisiti e le prescrizioni dettate dal DL 115/08, art. 18, c. 6.
Ai sensi del Decreto Legislativo 192/05 la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all'articolo 3, del DPR 412/1993, indipendentemente dalla presenza o meno di impianti tecnici dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni; tra le categorie predette non rientrano, box,

cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.
La validità dell'attestato di certificazione è pari a 10 anni purché siano rispettate tutte le prescrizioni normative vigenti e le operazioni di controllo di efficienza energetica, compresi i controlli sull'impianto di climatizzazione. In caso di mancato rispetto di tali disposizioni l'attestato perde efficacia il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui e prevista la prima scadenza non rispettata. I libretti di impianto o di centrale devono essere allegati all'attestato di certificazione energetica.
L'attestato deve essere aggiornato:

- nel caso di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;
- nel caso di installazione di impianti con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai precedenti;
- nel caso di interventi di ristrutturazione impiantistica, sostituzione di componenti o apparecchi che riducano la prestazione energetica dell'edificio;
- l'aggiornamento è facoltativo in tutti gli altri casi.

Ai sensi dell'art. 2, comma 282, della Legge 244/2007, per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al DL 192/2005, e successive modificazioni, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio.
Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile supera i 1.000 metri quadrati, l'Attestato di Certificazione Energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.
Per la classificazione relativa alla climatizzazione invernale è posto come requisito minimo il limite di separazione tra le classi C e D.

19. Inquinamento elettromagnetico

Il PSC ha come finalità la tutela dell'ambiente e della salute pubblica dall'inquinamento elettromagnetico. Ai sensi dell'art. 8 comma 6 delle Legge Quadro 36/2001, il Comune può adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
Le fasce di rispetto per gli elettrodotti devono essere conformi a quanto previsto dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 e s.m.i. e D.M. 29.05.2008. All'interno delle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore.

20. Inquinamento acustico

Il PSC ha come finalità la tutela dell'ambiente esterno, dell'ambiente abitativo e della salute pubblica dall'inquinamento acustico prodotto dalle attività antropiche, ai sensi di quanto disposto dalla Legge Quadro in materia di inquinamento acustico, dai relativi decreti attuativi e dalla LR 34/2009.

Ai sensi dell'art. 10 della LR 34/2009 in applicazione di quanto disposto dal DL 194/2005, il Comune elabora ed approva il Piano di classificazione in zone acustiche redatto sulla base :

- delle destinazioni d'uso, del carico urbanistico e delle infrastrutture previste dal PSC;
- dell'effettiva condizione di fruizione del territorio;
- della situazione topografica esistente;
- degli indicatori di valutazione rappresentativi delle attività antropiche.

Le zone acustiche devono essere individuate secondo i criteri del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 che definisce le seguenti classi:

a. CLASSE I - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.;

b. CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali;

c. CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici;

d. CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie;

e. CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni;

f. CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Ai sensi dell'art. 30 della LR 34/2009, nelle more della redazione e fino all'approvazione della classificazione acustica, è fatto obbligo la predisposizione della documentazione di impatto acustico, redatta da Tecnico competente in Acustica Ambientale, a corredo dei progetti per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle opere di impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative, a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.
I valori limiti di emissione delle singole sorgenti sono quelli indicati nell'Allegato B del DPCM 14.11.1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore".

21. Norme per la qualità e il decoro dell'ambiente urbano

Tutti gli interventi pubblici e privati che incidono:

- sul suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
- sui prospetti dei fabbricati, le loro coperture;

devono essere rivolti a migliorare l'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

21.1 Facciate degli edifici e tinteggiature

Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. E' vietata di norma la tinteggiatura parziale su facciate unitarie, anche se riferite a partizioni proprietarie.
Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio o interessanti come testimonianza storica.

21.2 Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

Sulle facciate dei nuovi edifici fronteggianti il suolo pubblico e d'uso pubblico sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm. 15 rispetto all'allineamento stradale, fino all'altezza di m. 2,20 dal piano stradale stesso;
- gelosie o persiane che si aprano verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale se la strada è con marciapiede; di m. 4,50 se la strada è senza marciapiede.

Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,50 dal piano stradale o dal marciapiede. E' consentito installare

pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale fino ad un'altezza di m 1,5.
I balconi e i bow window non possono collocarsi ad una altezza inferiore a m 3,20 sopra il piano del marciapiede e non possono oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno. In caso di inesistenza del marciapiede non può essere inferiore a m 4,50 dal piano stradale.

21.3 Recinzioni e muri di cinta

In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno essere tinteggiate congruamente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma, dimensione e caratteristiche con quelle esistenti.
Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente con siepe posta nella parte interna del lotto. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano edifici.

21.4 Impianti tecnologici all'esterno degli edifici

Gli impianti tecnologici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture) posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione.
Nelle nuove costruzioni devono essere installati in posizione tale da minimizzare la visibilità dagli spazi pubblici; a tale fine è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale in particolare per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
Le antenne di ricezione radiotelevisiva di qualunque tipo devono essere collocate sulla copertura degli edifici o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.
Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospiciente sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica comunque mimetizzate in maniera armonica con il prospetto dell'edificio.

21.5 Vetrine e serrande

Le vetrine, le insegne e le serrande di negozi ed esercizi commerciali in genere devono avere come quadro di riferimento l'assetto dell'intera facciata in cui essi si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile.
Il trattamento dei piani terra adibiti ad attività commerciale deve essere parte integrante dell'immagine dell'edificio deve quindi rispondere a criteri di colorazione e trattamento delle superfici che fanno riferimento al linguaggio tradizionale.
Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.
Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.
Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede e il loro aggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.
Non sono comunque consentiti impianti frontali sui balconi.
La collocazione di tende mobili aggettanti su spazi pubblici è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.
Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala adeguata, nonché, per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, da eventuale acquisizione di parere favorevole dell'organo competente.

21.6 Chioschi ed edicole

I chioschi e le edicole situate su spazio pubblico anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione.
L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
Tali manufatti debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.
L'installazione di chioschi, edicole o altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune.
Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala adeguata, nonché, per aree o edifici

soggetti a specifici vincoli, da eventuale acquisizione di parere favorevole dell'organo competente.

22. Prime indicazioni sulle norme per la sicurezza idrogeologica e sismica

Per le particolari condizioni geologico-tecniche del territorio, per la sua altissima sensibilità al dissesto idrogeologico e per la sua elevata sismicità, le indicazioni di ordine generale contenute negli elaborati geologici di Piano, sono da ritenersi insufficienti a definire con valenza tecnica specifica le condizioni litostratigrafiche, strutturali, idrogeologiche e geotecniche dei singoli siti; anche nei casi in cui è stato possibile fare riferimento ad alcune e limitate informazioni tecniche provenienti da sondaggi, il loro utilizzo è stato finalizzato a una migliore individuazione delle problematiche generali delle ristrette aree in cui le indagini sono state realizzate.
Per ogni singolo intervento, quindi, si dovranno sempre effettuare opportune indagini geologiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalla vigente normativa con particolare riferimento alle Nuove Norme Tecniche sulle Costruzioni (DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 e s.m.i. e relativa circolare esplicativa del 2/2/2009 n. 617 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici), e le stesse dovranno far parte integrante del progetto già in fase di richiesta del Permesso di Costruire. Tali progettazioni devono essere corredate da un inquadramento rispetto sia alla normativa geologica del PSC sia alla sovraordinata normativa del Piano di Assetto Idrogeologico.
Anche per gli interventi in aree con penalizzazioni geomorfologiche o idrauliche lievi o nulle (classe 1), per le quali sarà riconosciuta la compatibilità con le azioni di piano nella successiva fase, sono da ritenersi comunque indispensabili le indagini e gli studi sopra menzionate.
Nelle aree già edificate e/o urbanizzate ricadenti nelle classi 3 e 4 sono possibili interventi di recupero geostatico e di adeguamento sismico delle strutture con tipologie e scelte tecnologiche da applicare dopo che studi geologico-tecnici specifici e verifiche progettuali ne dimostreranno la validità, la necessità e la compatibilità ambientale.
Per le aree ricadenti in zone di dubbia o moderata sicurezza geomorfologica (classe 2 della carta di sintesi) l'edificazione è possibile ma sono da preventivare interventi di recupero geostatico e/o di prevenzione idrogeomorfologica. I progetti per singoli interventi, devono farsi carico dell'adeguamento geostatico del sito, per ambiti d'influenza.
Ogni intervento di trasformazione urbanistica programmato deve essere assoggettato a verifica geologica e geotecnica. In tali casi, gli elaborati progettuali dovranno illustrare le modalità d'uso e gli interventi preventivati per conseguire o garantire le necessarie e sufficienti condizioni di stabilità e sicurezza.
Nelle aree di moderata o dubbia sicurezza idraulica, ove ricorrano necessità di realizzare nuove costruzioni è necessario dimostrare con studi geologici e idrologici le

condizioni di fattibilità. In tali casi il progetto dovrà illustrare quali sono le misure e gli accorgimenti previsti per la prevenzione dei danni.
Per le aree ricadenti in zone classificate come soggette a fenomeni erosivi e dissesti accentuati (classe 3 e 4), o comunque in ambiti d'influenza di tali zone, sono da preventivare interventi di recupero geostatico e di sistemazione idrogeomorfologica.
L'utilizzazione per fini edilizi di tali zone è di norma vietata.
Nei casi in cui ragioni eccezionali e particolari giustifichino la rimozione del vincolo (interventi di particolare valenza, recupero di edificato esistente, recupero paesaggistico e funzionale di siti) la costruzione di ogni opera è rigorosamente da subordinare ad un preventivo o contestuale intervento di mitigazione del rischio esistente per il conseguimento delle necessarie garanzie di stabilità e sicurezza. In tali casi il progetto dovrà dimostrare attraverso i necessari elaborati e attraverso i prescritti studi geologico-tecnici, l'adeguatezza degli interventi previsti per determinare le necessarie e sufficienti condizioni si stabilità e sicurezza del sito impegnato e delle rispettive aree di influenza, per non indurre instabilizzazioni nelle aree vicine e per non alterarne le condizioni di sicurezza. Inoltre, contestualmente alla comunicazione di fine lavori dovrà essere presentata Relazione geologica e geotecnica di fine lavori, a firma congiunta del progettista delle strutture, del geologo e del direttore dei lavori, contenente una attestazione sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico e idraulico della zona di intervento.
Nelle aree stabilmente o periodicamente occupate dalle acque fluviali (alvei fluviali e litorali marini soggetti a rimaneggiamento continuo) l'edificazione è vietata.
Fatte salve le altre norme vigenti in materia, ogni captazione di acque sotterranee dovrà essere preceduta da specifici studi idrogeologici che determinino le caratteristiche degli acquiferi e la compatibilità del prelievo in relazione con il bilancio idrogeologico onde evitare il depauperamento della risorsa.

IV PARTE – MODALITÀ DI GESTIONE DEL PIANO (PROGETTI E PIANI ATTUATIVI)

23. Attuazione del Piano Strutturale Comunale

Ai sensi della LUR 19/2002 e s.m.i., le previsioni del PSC trovano attuazione attraverso strumenti urbanistici di dettaglio:

- i PAU - Piani Attuativi Unitari (art. 24)
- i Comparti edificatori (art. 31)
- gli strumenti di pianificazione negoziata: PINT, PRU, RIURB, PRA (art. 32)

che l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre o di imporre ai privati; i suddetti strumenti definiscono e coordinano le operazioni attuative sia pubbliche che private.

Nelle aree e per gli edifici siti al di fuori degli ambiti per i quali è prescritta la formazione di Piani Attuativi Unitari, il Piano trova attuazione mediante intervento edilizio diretto.

24. Piani Attuativi Unitari (PAU)

Sono da intendersi Piani Attuativi Unitari:

- Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge 17.08.1942 n. 1150 e s. m. e i.
- Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 e s. m. e i.
- Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 e s. m. e i.
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge 5.08.1978 n. 457 e s. m. e i.
- Piani di Protezione Civile.

La procedura per l'elaborazione e l'approvazione è quella prescritta all'art. 30 della LUR 19/2002 e s.m. e i.

25. Comparto edificatorio

Il comparto edificatorio, è uno strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione tra la Pubblica Amministrazione e i privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.

Il PSC e gli altri strumenti attuativi delle previsioni urbanistiche generali individuano o formulano i criteri per l'individuazione nel proprio ambito di comparti edificatori la cui proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi, a promotori cui i

proprietari stessi possono conferire mandato, al Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.
Il concorso dei proprietari rappresentanti in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione, al comune, delle proposte d'attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione.
Il comparto si attua con i contenuti e le procedure di cui all'art. 31 della LUR 19/2002 e s.m.i.; le previsioni relative alle porzioni di territorio parzialmente urbanizzate sottoposte alla disciplina propria del comparto edificatorio, possono essere attivate con intervento diretto condizionato, tramite progetto urbanistico unitario esteso a tutto il comparto subordinato alla stipula di patti convenzionali.

26. Strumenti di pianificazione negoziata

Sono da ritenersi Strumenti di Pianificazione Negoziata:

- I programmi Integrati d'Intervento, di cui all'art. 16 della Legge 17.02.1992 n. 179;
- i programmi di Recupero Urbano, di cui all'art. 11 del D.L. 05.10.1993 n° 398, convertito con la Legge 04.12.1993 n. 493;
- I programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2 della Legge 17.02.1992 n. 179;
- i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'art. 29 della Legge 28.02.1985 n. 47;
- i comparti edificatori;
- i programmi speciali d'area.
- i programmi di bonifica edilizia- urbanistica attraverso il recupero o la delocalizzazione delle volumetrie.

La formazione ed approvazione di tali strumenti è disciplinata dalla LUR 19/2002 e s.m. e i.

27. Piano Operativo Temporale (POT)

Il POT è uno strumento a carattere operativo-programmatico che l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre. Ai sensi dell'art. 23 della LUR 19/2002 il POT *articola e definisce la formazione dei programmi attuativi dei nuovi insediamenti o ristrutturazioni urbanistiche.*

28. Perequazione

La perequazione si fonda:

- sulla rottura del legame destinazione urbanistica dell'area e potenzialità edificatoria;
- sulla mobilizzazione dei diritti edificatori.

La LUR 19/2002 all'art. 54, prevede che l'applicazione della perequazione venga estesa a tutte le aree destinate ad usi urbani ed è mirata, sostanzialmente, a porre in "condizione di parità" le aree attualmente non edificate che sono necessarie al rafforzamento e alla riorganizzazione del sistema dei servizi e delle attrezzature con quelle, sempre non edificate, che vengono destinate a soddisfare i nuovi bisogni residenziali.

La perequazione trova concreta attuazione all'interno dei POT e dei PAU.
E' infatti nell'ambito di questi strumenti che si individuano le aree destinate ad ospitare le volumetrie edificabili dell'intero ambito, comprese quelle spettanti ai proprietari sulle cui aree è prevista le realizzazione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie).
Fermo restando la "capacità insediativa" massima prevista, nel POT è comunque possibile prevedere:

- indici di utilizzazione differenziati tra i singoli comparti;
- forme di premialità urbanistica agli interventi che si qualificano in termini di benefici collettivi;
- diritto al credito edilizio premiale nei casi di demolizione di opere incongrue.

V PARTE – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI - ATU

Ai sensi dell'art. 20, comma 3, della Legge 19/2002, il PSC classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo-forestale.
All'interno di tale classificazione, che deriva dagli studi e dalle analisi condotte attraverso l'elaborazione del Quadro Conoscitivo, il PSC definisce e articola gli Ambiti Territoriali Unitari, raggruppati per caratteristiche di omogeneità (morfologiche, storico-identitarie, localizzative ecc.).

29. Aree urbanizzate (TU)

Le Aree Urbanizzate, ovvero il territorio urbanizzato, includono tutte le aree edificate, compresi tutti i lotti interclusi, dotate di infrastrutture, quindi, già organizzate per usi urbani. All'interno delle Aree Urbanizzate il PSC identifica i seguenti ambiti omogenei (ATU):

- Ambito a carattere storico;
- Ambito urbano consolidato;
- Ambito di riqualificazione urbanistica;
- Ambito di riqualificazione ambientale;
- Ambiti con fattori limitativi all'uso del suolo;
- Area in frana;
- Nucleo urbanizzato in ambito rurale.

29.1 Ambito a carattere storico

E' costituito dal nucleo storico di Careri; l'impianto urbano si sviluppa in modo lineare su crinale, comprende episodi edilizi che emergono per importanza e qualità storico-architettonica; l'abbandono delle abitazioni, la mancanza di manutenzione e l'incuria restituiscono un immagine complessivamente degradata del centro.

Le azioni da mettere in atto per restituire qualità fisica e relazionale al sistema urbano, conservare e valorizzare sia l'edificato storico, nella sua consistenza volumetrica e morfologica, che gli spazi che relazionano le diversi parti devono essere puntuali e mirate a:

- conservare e valorizzare i beni architettonici presenti nell'ambito (Chiesa Madre SS. Assunta, Palazzo La Cava, Palazzo Barletta, Palazzo dei Principi di Cariadi, Casa dello scrittore Francesco Perri, Chiesa di S. Francesco);
- conservare il tessuto edilizio esistente vietando di modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

- recuperare il patrimonio edilizio pubblico riutilizzabile per funzioni collettive e sociali, oltre che per funzioni legate a forme di ospitalità diffusa;
- favorire il recupero *sostenibile* del patrimonio edilizio esistente privato, adeguandolo agli standard di vita moderni senza alterare le sue caratteristiche, e garantirne il miglioramento delle condizioni di sicurezza;
- garantire la funzionalità e la vitalità del tessuto promuovendo l'inserimento di attività economiche compatibili (attività commerciali ed artigianali, forme di ospitalità diffusa) e di attività legate all'ospitalità sociale – assistenziale (centri per anziani, centri sociali);
- integrare le attrezzature e i servizi mancanti.

L'ambito a carattere storico è soggetto a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 24, c. e) LUR 19/2002. L' art. 38 della LUR 19/2002, prevede l'allocazione di risorse a favore dei Comuni che fanno richiesta di finanziamenti diretti ad interventi di risanamento e recupero dei centri storici.

29.2 Ambito urbano consolidato

Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità che presentano, complessivamente, un discreto livello di qualità urbana e ambientale. Il livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ambientali.

29.3 Ambito consolidato da conservare

E' il nucleo di prima espansione del centro di Careri al quale si riconosce valore testimoniale essenzialmente per l'impianto urbano, che si è mantenuto, strutturato lungo l'asse generatore rappresentato dalla via Ricuso.

Il REU prevede e disciplina azioni volte a migliorare la qualità dell'edilizia e del tessuto attraverso:

- il mantenimento degli assetti urbanistico, edilizio, infrastrutturale e del carico urbanistico;
- la definizione di parametri di configurazione (altezza, distanza, copertura) coerenti con la morfologia del tessuto;
- incentivi a favore di interventi di riqualificazione edilizia soprattutto in termini energetico-prestazionale.

L'ambito è da governare essenzialmente attraverso intervento edilizio diretto. Tale modalità di intervento non è destinata a dare luogo a modificazioni degli assetti urbani e degli equilibri consolidati. Piuttosto, i parametri e le norme definite nella stesura definitiva del REU dovranno concorrere alla omogeneizzazione dei caratteri morfo-tipologici dell'edificato (altezza, tipologia edilizia, materiali).

29.4 Ambito consolidato da qualificare

E' il nucleo di fondazione di Natile Nuovo con impianto urbano a scacchiera e tipologie edilizie, perlopiù, omogenee nei caratteri morfo-tipologici. L'ambito, sebbene presenti una discreta dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi, si caratterizza per le forti carenze qualitativo-formali.

Il REU prevede e disciplina azioni volte a migliorare la qualità dell'edilizia e del tessuto attraverso:

- il mantenimento degli assetti urbanistico, infrastrutturale e del carico urbanistico;
- la qualificazione dell'immagine urbana e rafforzamento dell'identità dei luoghi, da raggiungere con specifici piani o progetti tematici;
- la definizione di parametri di configurazione (altezza, distanza, copertura) coerenti con la morfologia delle diverse parti del tessuto;
- la promozione e sviluppo della mobilità non veicolare;
- incentivi a favore di interventi di riqualificazione edilizia soprattutto in termini energetico-prestazionale;
- l'integrazione tra la funzione abitativa e attività economiche e sociali con l'obiettivo di mantenere e rafforzare un adeguato mix funzionale.

L'ambito è da governare essenzialmente attraverso intervento edilizio diretto. Tale modalità di intervento va attentamente disciplinata e non è comunque destinata a dare luogo a sostanziali modificazioni dell'assetto urbano. Ciò naturalmente non esclude e anzi integra l'eventualità e la possibile esigenza di interventi di interesse pubblico rivolti alla riqualificazione dell'immagine urbana (Programma di riqualificazione Urbana) e al potenziamento del sistema degli spazi pubblici e delle attrezzature collettive (spazi a verde, parcheggi, qualificazione dei percorsi ciclo-pedonali, ammodernamento delle reti tecnologiche ecc…).

29.5 Ambito di riqualificazione urbanistica

Natile Nuovo

Comprende tutta la fascia di cintura del centro urbano di Natile Nuovo. Si tratta di aree che nel piano vigente hanno destinazione prevalente di zona omogenea "B" e

che nell'insieme sono caratterizzate da disorganicità morfo-tipologica: edifici unifamiliari si alternano a edificazioni plurifamiliari con parametri volumetrici evidentemente diversi. Queste aree si contraddistinguono per la totale assenza di rapporto tra lo spazio costruito e lo spazio inedificato, gli edifici svincolati dai tracciati hanno generato un tessuto caratterizzato da labilità strutturale.

Careri

Sono gli ambiti che delimitano il bordo sud-est e nord-ovest di Careri; aree caratterizzate da discontinuità fisica tra l'edificato e la struttura dello spazio urbano con prevalenza di aree inedificate.

Le azioni previste per questo ambito tendono a ricomporre l'assetto urbanistico che si "sbriciola" sui bordi, nell'intenzione di dare compattezza al tessuto relazionandolo con il limitrofo contesto agricolo attraverso:

- la regolamentazione del rapporto tra spazio costruito e spazio inedificato;
- la definizione dei parametri di configurazione (altezza, distanza, copertura) per i lotti che hanno ancora potenziale edificatorio;
- l'integrazione tra la funzione abitativa e attività economiche e sociali;
- il potenziamento degli spazi destinati ad attrezzature pubbliche;
- la regolamentazione di un mix funzionale che permetta sia una maggiore presenza di terziario e commercio che attività legate alla piccola ricettività turistica come bed & breakfast.

L'ambito è da governare essenzialmente attraverso intervento edilizio diretto, da attuarsi in riferimento ad uno schema di assetto generale, che sarà definito da "schede norma", nella stesura definiva di piano.
Ciò non esclude e anzi integra l'eventualità e la possibile esigenza di interventi di interesse pubblico rivolti alla riqualificazione dell'immagine urbana (Programma di riqualificazione Urbana) che potranno essere previsti anche per comparti.

29.6 Ambito di riqualificazione ambientale

E' l'area nel centro urbano di Careri frutto di piano attuativo unitario di iniziativa pubblica (PEEP), con qualche episodio di edilizia privata. Quest'area nel piano vigente ha destinazione "PP in corso di esecuzione". Di fatto il PEEP non è mai stato completato, assieme a lotti residui non edificati si rileva la struttura in costruzione di uno dei blocchi residenziali. Nell'ambito si evidenzia carenza progettuale nelle dotazioni di spazi collettivi (parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali ecc.) e scarsa relazione con il resto del tessuto urbano.

Le linee di orientamento da seguire nella stesura definitiva del REU saranno volte alla definizione della specifica normativa al fine di :

- potenziare il sistema relazionale con gli altri ambiti urbani;
- favorire la commistione sociale attraverso l'inserimento di funzioni e attività compatibili: attività commerciali ed artigianali, centri sociali, ecc.;
- riqualificare lo spazio pubblico attraverso il ridisegno urbano ed il recupero dei *vuoti*;
- favorire interventi di riqualificazione edilizia soprattutto in termini energetico-prestazionale.

Il REU, nella sua stesura definitiva, indicherà le trasformazioni ammissibili su singoli organismi edilizi, aree pertinenziali e spazi di relazione, da attuarsi per intervento edilizio diretto, fermo restando che per quest'ambito si ritiene opportuno l'attuazione di programmi o piani di riqualificazione (RIURB – PRU) capaci di attuare politiche integrate, volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado ambientale che lo investono.

29.7 Ambito con fattori limitativi all'uso del suolo

Sono individuati in questo ATU il nucleo in prossimità del campo sportivo di Careri ed il nucleo in Contrata Gabelluccia. Queste aree ricadono in zone classificate, nello studio geomorfologico, come *CLASSE 4 - Aree gravate da fattori fortemente limitativi fino a preclusivi*. In tali aree sonno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria .

29.8 Area in frana

E' l'area a nord-est di Natile Nuovo interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico in atto. Rispetto a quest' area si evidenzia che nelle parti urbane edificate, a destinazione prevalentemente residenziale, non sussistono ad oggi le condizioni minime di sicurezza tali da consentire il permanere degli abitanti. Pertanto, è inibita qualsiasi utilizzazione dell'area fino alla sua messa in sicurezza.

29.9 Nucleo urbanizzato in ambito rurale

Con la definizione dell'ATU "nucleo urbanizzato in ambito rurale" si è inteso sottolineare l'atipicità del centro di Natile.
Come ampiamente specificato nel Quadro Conoscitivo e nella relazione allegata al Documento Preliminare, su questo centro, urbanizzato a tutti gli effetti ed abitato, vige un Decreto Ministeriale di totale trasferimento della popolazione in altra sede (DM 2 aprile 1952).

Il PSC ed il REU non possono che prendere atto dello stato di fatto e dei luoghi, non essendo il Piano lo strumento opportuno e demandato a rimuovere il Vincolo di inagibilità ancora oggi vigente.

30. Aree potenzialmente urbanizzabili (TDU) - Ambito sottoposto a misure di salvaguardia per protezione civile

Le proposte di Piano contemplano strategie ed azioni volte più alla riqualificazione e ridefinizione del sistema urbano esistente, piuttosto che ad una nuova urbanizzazione. Pertanto, l'individuazione di nuove aree urbanizzabili si limita esclusivamente a quelle destinate ad accogliere l' Area di Ricovero prevista nel Piano di Protezione Civile di cui Careri dovrà dotarsi.

Si tratta di un'area di circa 46.000 mq, attraversata dalla S.P. 112 e articolata in due parti delle quali una già interessata da un progetto per la realizzazione di un campo sportivo (quindi comunque compatibile con la funzione di Area di ricovero), l'altra specificatamente destinata agli usi delle Protezione Civile.

L'individuazione di questa area è stata quasi una scelta obbligata poiché, in relazione alle caratteristiche geomorfologiche del territorio, è l'unica che risponde contemporaneamente alla pluralità dei requisiti necessari (dimensionali, morfologiche, di accessibilità) per finalità di Protezione Civile (DGR 877/2002 "Direttive per l'Adozione delle Misure di Protezione Civile a livello provinciale e comunale connesse al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico Regionale).

31. Beni storico – architettonico e testimoniale da tutelare (TT)

Sono gli elementi del territorio, individuati nella Tavola QC.02-Carta delle Invarianti, che costituiscono "invarianti di natura storico-architettoniche e testimoniali" in quanto caratterizzano il valore identitario del territorio.

Per questi "beni" il PSC prevede la tutela e valorizzazione attraverso azioni volte a:

- incentivare la realizzazione di spazi e attrezzature destinate alla fruizione collettiva del bene ed alla sua tutela;
- incentivare la realizzazione di interventi volti a mitigare elementi di disturbo e l'eliminazione degli elementi incongrui;
- vietare la modifica delle caratteristiche che rendono riconoscibile il bene.

32. Territorio agricolo e forestale (TAF)

Ai sensi della LUR 19/2002 (art. 50) il PSC ha il compito di pianificare gli interventi edilizi ed urbanistici, qualificando le zone agricole a seconda delle loro caratteristiche e vocazioni.

Il territorio agricolo forestale rappresenta una fondamentale risorsa per lo sviluppo economico e sociale del territorio. In questa ottica le Linee Guida introducono il concetto di *territorio rurale* che individua la coesistenza di funzioni e valori che vanno oltre quello più specificatamente agricolo. Il territorio agricolo-forestale comprende, dunque, non solo le aree agricole e relativi insediamenti di servizio e le aree naturali, ma anche tutti quegli insediamenti, infrastrutture e impianti che, pur con funzioni non propriamente agricole, sono sorti, per varie ragioni, in un conteso rurale, all'esterno del territorio urbano e urbanizzabile.

A seguito delle indagini e delle analisi svolte nel Quadro Conoscitivo e sulla base della Relazione agro-pedologica, il territorio rurale nel comune di Careri si articola come segue.

32.1 Aree di primaria importanza per la funzione agricola

Sono gli ambiti a sud-est dei centri abitati di Careri e Natile Nuovo, limitrofi la Fiumara Careri, vocati per tradizione alla produzione di beni agro-alimentari che deriva prevalentemente dalle colture olivicole, agrumicole, seminativi e più raramente da frutteti, vigneti e colture orticole.

Tale vocazionalità è adeguatamente suffragata anche dagli aspetti pedologici e morfologici che vedono prevalere i suoli pianeggianti, con pendenze blande o comunque gestibili dal punto di vista colturale, che raramente superano il 30% e collocati in una fascia altimetrica che varia tra i 75 ed i 300 m s.l.m.

Le azioni previste per questo ambito sono:

- mantenimento e sostegno delle attività agricole come presidio ambientale da orientare e incentivare sempre più verso forme razionali per una diminuzione dei costi di gestione e/o di tipo biologico o biodinamico per il rafforzamento del loro ruolo di tutela del suolo e delle acque e di salvaguardia della biodiversità.
- Disciplina dell'agricoltura verso forme di conduzione compatibili con le dinamiche ambientali e con i caratteri del paesaggio.

Negli ambiti di primaria importanza per la funzione agricola, gli interventi agro-ambientali ed i relativi miglioramenti fondiari possono realizzarsi sulla base di progetti connessi a misure di finanziamento pubblico - PSR 2007/2013 ASSE I - purché perseguano i seguenti obiettivi:

- migliorare la qualità dei prodotti nelle diverse fasi delle filiere (dalla produzione alla trasformazione);

- valorizzare e promuovere i prodotti tipici di qualità e il loro legame con il territorio;
- accrescere la competitività delle aziende agricole e forestali e delle filiere agroalimentari;
- sostenere l'ammodernamento e l'innovazione;
- qualificare e aggiornare i profili professionali e favorire il ricambio generazionale;
- potenziare le infrastrutture e migliorare la gestione dei sistemi irrigui.

32.2 Aree utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola

Tale ambito è collocato tra l'area boscata del Parco Nazionale d'Aspromonte e la Fiumara Careri in una fascia altimetrica tra 100 e 350 m s.l.m. Le classi di pendenza maggiormente rappresentate sono comprese tra il 10% ed il 35%. Dal punto di vista pedologico l'ambito è caratterizzato prevalentemente da una granulometria fine con una notevole connotazione argillosa.
L'ambito agricolo è caratterizzato da aree a vegetazione erbacea naturale, cespuglieti, arbusteti, eucalipteti e sporadiche colture permanenti e seminativi.
Si tratta di aree di grande rilevanza paesaggistico-ambientale, ricche di biodiversità floristica e faunistica e prive di forme di agricoltura intensive e moderne.

Le azioni previste per questo ambito sono:

- mantenimento e sostegno delle attività agricole come presidio ambientale da orientare e incentivare sempre più verso forme razionali per una diminuzione dei costi di gestione e/o di tipo biologico o biodinamico per il rafforzamento del loro ruolo di tutela del suolo, delle acque e di salvaguardia della biodiversità;
- riqualificazione dei tracciati rurali finalizzata alla fruizione a piedi, a cavallo, in bicicletta degli ambienti naturali, dei paesaggi agrari collinari per la messa in rete di itinerari tematici, anche enogastronomici, di valore sovra comunale;
- salvaguardia e riqualificazione dei corsi d'acqua minori e della relativa vegetazione ripariale per la prevenzione del dissesto idrogeologico, la riduzione del rischio idraulico, la tutela del carattere paesistico ambientale del territorio;
- favorire le utilizzazioni per attività sinergiche alla fruizione ambientale, didattica e ricreativa del territorio (agriturismo, fattorie didattiche, parchi ricreativi pubblici e privati per attività all'aperto) come luoghi di civilizzazione agricola e presidi attivi delle campagne in senso produttivo, di ospitalità rurale di pregio, di formazione superiore, di sperimentazione di manutenzione dei paesaggi produttivi anche culturale collegandoli ad attività di tipo sociale ed educativo.
  A tale scopo gli interventi devono garantire il rispetto dei caratteri tipologici e dei materiali locali, l'utilizzo di forme di depurazione biologica delle acque reflue e l'incremento dell'utilizzo di energie alternative.

Lo strumento per eccellenza che contribuisce alla valorizzazione e allo sviluppo territoriale di aree con le caratteristiche sopra descritte, è rappresentato dal PSR 2007/2013; questo prevede la concessioni di finanziamenti per perseguire gli obiettivi dell'aumento della competitività aziendale (ASSEI) e del miglioramento della qualità della vita nelle aree rurali promuovendo la diversificazione delle attività economiche (ASSE III). In particolar modo l'ASSE III, attraverso la misura 321 - *Servizi essenziali per l'economia e le popolazioni rurali* - si prefigge come obiettivo prioritario quello di dotare le aree rurali di servizi essenziali al fine di frenare l'abbandono delle stesse e di incrementare le opportunità di inserimento lavorativo, mentre, attraverso la misura 311 - *Diversificazione in attività non agricole* - incentiva le aziende agricole a diversificare l'attività attraverso l'introduzione di forme di agriturismo e di ospitalità rurale esaltando il ruolo multifunzionale dell'impresa agricola, non più solo produttrice di beni ma anche di servizi sociali, ambientali, formativi, turistico e ricreativi.

32.3 Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali non sono suscettibili di insediamenti

Sono ambiti di grande interesse e valore ecologico e paesaggistico ambientale sulle quali sono vigenti vincoli paesaggistico ambientale: Parco Nazionale d'Aspromonte, Sic Pietra Cappa, Sic Monte Fistocchio, Sic Fiumara Careri.
Per le loro caratteristiche morfologiche sono articolati nei seguenti sottoambiti:

- Aree ad alto valore ambientale ed ecologico
- Aree boscate ad alto indice di naturalità
- Aree caratterizzate da dissesto idrogeologico
- Aree caratterizzate da preesistenze storico-testimoniale

Le azioni previste sono:

- consolidamento delle relazioni tra le Amministrazioni Pubbliche, l'Associazionismo faunistico venatorio e quello legato alle attività ludico-sportive, ambientaliste e culturali interessate all'utilizzo del patrimonio ambientale e paesaggistico, ai fini della valorizzazione dei patrimoni naturali e antropici, e di una diffusa crescita di consapevolezza della ricchezza naturale di questi ambiti e della necessità di una difesa attiva degli ecosistemi;
- promozione di specifici progetti di salvaguardia con finalità fruitive e didattiche (ecomuseo);
- mantenimento del presidio territoriale delle attività di coltivazione del castagno, da frutto e da legname, e del bosco per il contenimento e la prevenzione del dissesto idrogeologico e la riduzione del rischio idraulico lungo i corsi d'acqua con il miglioramento dell'accessibilità al corpo idrico;

- mantenimento e rafforzamento della naturalità del contesto fluviale, con particolare attenzione alle opere di regimazione idraulica, alla vegetazione ripariale e al sistema dei corsi d'acqua minori anche in funzione della riduzione del rischio idraulico;
- individuazione, valorizzazione e tutela dei tracciati della viabilità pubblica e vicinale storica e non, da realizzarsi con tecniche di ingegneria ambientale a basso impatto e bioarchitettura, finalizzata alla fruizione a piedi, a cavallo, in bicicletta degli ambienti naturali del fiume, degli elementi storico-testimoniali presenti e alla creazione e messa in rete di itinerari tematici, anche enogastronomici, di valore sovra comunale;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale verso forme di conduzione e di manufatti compatibili con le dinamiche ambientali e con i caratteri del paesaggio.

Di fondamentale importanza per queste aree è l'esigenza di tutelare le risorse naturali e la biodiversità e di contrastare il fenomeno degli incendi e del dissesto idrogeologico. Gli interessi intorno alla risorsa acqua impongono, inoltre, un'azione di contrasto dell'inquinamento delle falde e contro il degrado del suolo.
Per rispondere a queste esigenze si mira a due obiettivi fondamentali: promuovere la tutela del territorio nelle aree a vocazione ambientale, paesaggistica e naturalistica ed innescare un processo di conversione delle tecniche di produzione in aree a forte impatto ambientale. L'azione si realizza attraverso il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:

- mantenere l'attività agricola nelle zone svantaggiate con funzione di presidio;
- tutelare l'ambiente e conservare la biodiversità nei siti Natura 2000;
- valorizzare l'ambiente e il paesaggio nei sistemi agricoli e forestali;
- ripristinare il potenziale produttivo e prevenire gli incendi;
- tutelare e ricostituire il potenziale forestale;
- introdurre e diffondere tecniche di coltivazione biologica e integrata;
- favorire l'introduzione di tecniche agronomiche per la difesa quali-quantitativa delle acque e del suolo;
- aumentare la disponibilità di biomassa attraverso l'incremento della superficie investita.

Per il raggiungimento di tali obiettivi vengono utilizzati gli strumenti (misure) resi disponibili dal regolamento sullo sviluppo rurale (Reg. CE 1698/2005). Alcune misure, come la 211 e la 212 rispondono principalmente all'esigenza di favorire le permanenza degli agricoltori nelle aree rurali svantaggiate. Altre misure, invece, come la 214, la 221 e la 223 svolgono un ruolo più ampio relativamente agli obiettivi individuati di cui consentono il contemporaneo perseguimento.

32.4 Criteri per l'edificazione in zona agricola

Per quanto riguarda le esigenze delle imprese in materia di edifici di servizio alla produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, sembra opportuno dotarsi nel RUE di un impianto normativo relativamente semplice ma nel contempo più diversificato rispetto agli "ambiti" individuati. Si tratta di diversificare tra:

- gli interventi per lo sviluppo dei centri aziendali esistenti (anche tramite la nuova edificazione) e di nuova costruzione all'interno di piani di utilizzazione aziendale e interaziendale;
- la realizzazione di strutture connesse ad attività di turismo rurale e agriturismo;
- la realizzazione di strutture a scopo residenziale al di fuori di piani di utilizzazione aziendale e interaziendale.

Nelle aree agricole il Permesso di Costruire è concesso alle aziende agricole con estensione (coacervo delle aree anche non limitrofe) uguale o superiore all'Unità Minima Aziendale.

Unità minima aziendale per tipologia colturale e fascia altimetrica

UNITA' MINIMA AZIENDALE (Ha)						
Colture	Pianura		Collina		Montagna	
	A	B	A	B	A	B
Grano/Orzo	55,0000	33,0000	41,0000	33,0000	33,0000	21,0000
Frutteto	4,7500	3,3000	4,1000	2,1750	3,3000	2,2000
Oliveto (da olio)	5,5000	5,1000	5,1000	4,7500	4,1000	3,7000
Oliveto (da mensa)	4,1500	3,3000	3,7000	3,0000	3,7000	3,0000
Vigneto (da vino)	3,7000	2,6000	3,3000	2,2000	2,7500	2,0000
Vigneto (protetto da tavola)	2,5500	2,2000	2,4000	2,1000	-----	-----
Orto intensivo sotto tunnel (tipo stagionale)	0,9500	0,7500	0,9500	0,7500	0,9500	0,7500
Orto intensivo sotto tunnel (tipo annuale)	0,3300	0,2750	-----	-----	-----	-----
Orto intensivo	1,1000	0,8250	1,1000	0,8250	1,1000	0,8250
Orto pieno campo	2,5250	2,2000	2,5250	2,2000	2,5250	2,2000
Orto intensivo sotto tunnel (tipo stagionale)	0,9500	0,7500	0,9500	0,7500	0,9500	0,7500

A = aziende con elevato livello di specializzazione, di dimensioni medio-grandi, con livello medio-alto di utilizzo della meccanizzazione (anche a mezzo contoterzismo) e/o con allevamenti di tipo industriale.

B = aziende di dimensioni medio-piccole, con livello medio basso di utilizzo della meccanizzazione e/o con allevamenti di tipo tradizionale.

Unità minima aziendale per allevamenti zootecnici

Allevamenti	Capi					
	Pianura		Collina		Montagna	
	A	B	A	B	A	B
Vacche-stabulazione libera	55	33	55	33	47	33
Vacche-stabulazione fissa	28	19	28	19	19	14
Bovini carne/allievi	110	66	110	66	47	33
Pecore e capre da latte	66	55	66	55	48	42
Altri ovini/caprini	110	110	83	83	66	66
Scrofe	35	10	35	10	22	6
Altri suini	500	190	500	140	330	81

A = aziende con elevato livello di specializzazione, di dimensioni medio-grandi, con livello medio-alto di utilizzo della meccanizzazione (anche a mezzo contoterzismo) e/o con allevamenti di tipo industriale.

B = aziende di dimensioni medio-piccole, con livello medio basso di utilizzo della meccanizzazione e/o con allevamenti di tipo tradizionale.

32.5 Viabilità rurale

Il Piano attribuisce alla viabilità rurale valore storico e testimoniale e ne persegue la tutela e la valorizzazione, favorendo:

- il mantenimento e ripristino dei tracciati che “solcano” l’Aspromonte;
- l’utilizzo dei percorsi per la fruizione, anche turistico-culturale, dei luoghi di interesse storico-testimoniale e paesaggistico.

Per quanto riguarda gli strumenti di valorizzazione e sviluppo territoriale gli obiettivi della PAC e quindi del PSR Regionale 2007/2013 perseguono diversi obiettivi tra i quali abbiamo, nell’ambito dei Paini Integrati per le Aree Rurali (PIAR – Misura 125) il miglioramento della qualità della vita in zone rurali attraverso la realizzazione di servizi essenziali ed infrastrutture.

Attraverso questo strumento i comuni possono agire in ambienti rurali in integrazione alle realtà agricole (strade, acquedotti, elettricità), con lo scopo di migliorare e potenziare le infrastrutture a servizio delle unità produttive agricole e forestali, al fine di garantire le condizioni di base per rendere competitivo il settore e migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli operatori agro-forestali.

VI PARTE – NORME FINALI E TRANSITORIE

33. Destinazioni in contrasto con le previsioni di Piano

Per le aree utilizzate in maniera difforme dalle previsioni di PSC, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PSC stesso, sino all'attuazione delle nuove previsioni. In tali aree non è consentita la realizzazione di edifici e/o manufatti di alcun tipo.

Per gli edifici esistenti le cui destinazioni d'uso siano contrastanti con le previsioni di PSC, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PSC stesso sino all'attuazione delle nuove previsioni, nonché eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

34. Misure di salvaguardia

A seguito dell'adozione del PSC scattano le misure di salvaguardia per le quali in tutto il territorio comunale si applica la disciplina più restrittiva tra quella adottata e quella del Piano previgente.

I titoli abilitativi in vigore prima dell'adozione del PSC conservano la loro validità anche se in contrasto con le previsioni del PSC, sempreché i lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di legge; decorso tale termine e riscontrate eventuali difformità con il PSC si verifica la decadenza d'ufficio.

Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del PSC, in conformità al Piano pre-vigente, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia.