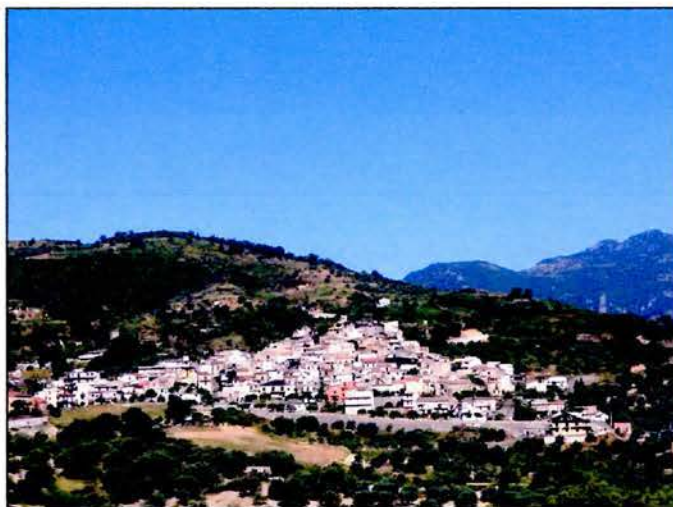




COMUNE DI CAMINI

(PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA)



PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

(L.R. 16 aprile 2002 n°19)

**Data:
Giugno 2013**

Regolamento Edilizio Urbanistico

Bruni Arch. Agostino (progettista incaricato)

Carnuccio Arch. Giuseppe
Con Parretta Arch. Pietro
Coll.re Zofrea Arch. Agazio



Il Responsabile Unico del Procedimento

Ufficio Tecnico Comunale
Ing. Carmelo Daqua



Il Sindaco



[Handwritten signature of the Mayor]

DISPOSIZIONI GENERALI - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del Regolamento urbanistico

I - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del Regolamento urbanistico

Ai sensi della L.R. 19/2002, il Regolamento urbanistico costituisce la parte operativa e gestionale del Piano Strutturale e pertanto attua, precisa e dettaglia le indicazioni in esso contenute.

II - Elaborati del PSC e del REU

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) sono costituiti dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici del quadro conoscitivo:

- Q.C.U.1 - Carta delle connessioni territoriali
- Q.C.U.2 - Carta del sistema infrastrutturale e della mobilità scala 1: 5000
- Q.C.U.2a - Carta del sistema delle reti idriche e fognarie scala 1: 5000
- Q.C.U.3 - Carta del sistema dei vincoli, delle fasce di rispetto, dei beni culturali e paesaggistici scala 1: 5000
- Q.C.U.3a - Carta del sistema dei vincoli comunali paesaggistici e di valore storico testimoniale scala 1: 5000
- Q.C.U.4 - Carta dello stato di conformazione urbanistica vigente scala 1: 5000
- QCU10 - Carta degli Ambiti di attenzione scala 1: 5.000

Elaborati grafici del quadro progettuale del PSC:

- Q.C.U. 5 - Carta di classificazione del territorio comunale scala 1: 5.000
- Q.C.U. 6 - Carta della coerenza e delle strategie di Piano
- Q.C.U.7 - Carta della sovrapposizione tra le conformazioni urbanistiche del PRG vigente e quelle del presente Piano scala 1: 5.000
- Q.C.U.9 - Carta della sovrapposizione tra il REU e la fattibilità geologica scala 1: 5000.

Elaborati grafici del quadro progettuale del REU:

- Q.C.U.8 - Carta di sintesi del R.E.U. scala 1: 5.000
- Q.C.U.8a - Carta di sintesi del R.E.U. scala 1: 2.000

- Q.C.U.8b - Carta di sintesi del R.E.U. scala 1: 2.000
- Q.C.U.8c - Carta di sintesi del R.E.U. scala 1: 2.000

Elaborati illustrativi:

Relazione generale

Elaborati normativi:

Norme tecniche di attuazione del Regolamento Edilizio e Urbanistico e Tabelle di Trasformazione ad esse allegate.

Attuazione e Gestione del Regolamento Edilizio e Urbanistico:

Alle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Edilizio e Urbanistico e alle Tabelle di Trasformazione ad esse allegate dovranno fare riferimento e conformarsi le redazioni delle Schede Progettuali d'iniziativa pubblica che rappresentano il Repertorio Progetti, costituito da:

- Comparti edificatori ai sensi dell'art. 31 della LUR, definiti Progetti Unitari (PU);
- Piani Attuativi Unitari ai sensi dell'art. 30 della LUR).

Redatte e definite le Schede Progettuali, sia i PU che i PAU potranno essere di iniziativa pubblica o privata.

2

III - Riferimento agli elaborati cartografici

Le prescrizioni del Regolamento urbanistico fanno riferimento agli elaborati cartografici così come espressamente indicato negli articoli di seguito riportati.

In particolare il Regolamento urbanistico fa riferimento ai seguenti elaborati grafici che assumono valore prescrittivo:

- Q.C.U.8 - Carta di sintesi del R.E.U. scala 1: 5.000
- Q.C.U.8a - Carta di sintesi del R.E.U. scala 1: 2.000
- Q.C.U.8b - Carta di sintesi del R.E.U. scala 1: 2.000
- Q.C.U.8c - Carta di sintesi del R.E.U. scala 1: 2.000

IV - Modalità di variazione degli elaborati e relativi contenuti del PSC e del REU

1) Costituisce variante al PSC, da definire con le procedure previste dalla Legge Regionale Urbanistica della Calabria, le modifiche degli elaborati costitutivi il quadro conoscitivo e dell'elaborato Q.C.U. 5 - Carta di classificazione del territorio comunale e Q.C.U. 6 - Carta della coerenza e delle strategie di Piano

2) Costituisce variante al REU, da definire con le procedure previste dalla Legge Regionale Urbanistica della Calabria, le modifiche degli elaborati Q.C.U.8 - Carta di sintesi del R.E.U., Q.C.U.8a - Carta di sintesi del R.E.U. , Q.C.U.8b - Carta di sintesi del R.E.U. Q.C.U.8c - Carta di sintesi del R.E.U. e la modifica delle presenti norme tecniche di attuazione.

V – Rapporti tra Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico conferma l'articolazione del Piano strutturale e i relativi obiettivi e prescrizioni.

VI - Validità ed efficacia del Regolamento urbanistico

La validità e durata del Regolamento urbanistico è disciplinata dalla L.R. 19/2002 così come le procedure di formazione, adozione e approvazione di sue varianti. In virtù dell'adozione e dell'approvazione del presente Regolamento urbanistico la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle Norme seguenti e dai suoi Allegati, unitamente agli elaborati grafici che dettano prescrizioni e vincoli in termini dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso.

SEZIONE 1

PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD. LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE

Art. 1 – Indici urbanistici e definizioni

1) *Altezza degli edifici (H)*

L'altezza degli edifici misura la distanza massima intercorrente tra la quota del piano del marciapiede o la quota naturale media del terreno e la linea di intradosso del solaio di copertura o la linea di gronda nel caso di copertura inclinata, eventualmente incrementata di 0,80 ml. per favorire l'aerazione dei piani interrati. (Vedi schede allegate)
L'altezza di un edificio corrisponde a quella della sua facciata più alta.
Nelle presenti norme l'altezza degli edifici può essere espressa in numero di piani.

2) *Superficie fondiaria (Sf)*

Misura in mq la superficie reale dell'area destinata all'edificazione con esclusione di quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie edificabile è comprensiva di strade private e di spazi privati ineditati.

3) *Superficie territoriale (St)*

Misura in mq la superficie reale complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione, comprendente, oltre alla superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria.

4) *Superficie lorda di pavimento (Slp)*

È costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani che compongono l'edificio, compresi i piani parzialmente entro terra abitabili, al lordo degli elementi costruttivi (muri, pilastri, ecc.) e ad esclusione di pilotis, e logge, porticati di uso pubblico, verande, balconi, terrazze, locali termici e tecnologici.

Sono altresì esclusi dal computo della Slp le superfici entro e fuori terra destinate ad autorimessa (box auto per come stabilito all'art. 9, comma 1 della L. 122/89).

Nei Piani Attuativi Unitari (PAU) e nei Progetti Unitari (PU) la Slp si divide:

- *Slp1*, superficie lorda di pavimento spettante alla parte pubblica;
- *Slp2*, superficie lorda di pavimento spettante alla parte privata.

5) *Superficie coperta (Sc)*

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come sporti di gronda, pensiline, balconi e simili, purché la sporgenza non sia superiore a ml. 1,50.

6) *Superficie Compensativa Pubblica (Scp)*

E' la superficie corrispondente a quella necessaria a soddisfare gli standards pregressi al momento della stesura del presente Piano. Esprime potenzialità edificatoria.

7) *Volume (V)*

Il volume è costituito dalla somma dei prodotto delle Slp dei singoli piani per le rispettive altezze, misurate da pavimento a pavimento, considerando per l'ultimo piano l'intradosso dei solai di copertura o la linea di gronda nel caso di coperture inclinate ed escludendo portici verande e logge fino a un max del 30%. Il valore della Slp si riferisce alla definizione sopra data.

Il volume definito nelle schede prescrittive delle Aree di Trasformazione ha valore indicativo per la definizione della capacità insediativa del piano.

8) *Abitanti teorici insediati*

Ai fini della determinazione della capacità insediativa del nuovo PSC e del conteggio degli standards si è assunto il parametro 100 mc/abitante.

9) *Indice utilizzazione territoriale (It)*

Misura in mq/mq il rapporto tra la superficie lorda di pavimento costruibile (Slp) e la Superficie territoriale o, se specificato nelle presenti norme, la Superficie di intervento.

10) *Indice di utilizzazione fondiaria (If)*

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie edificabile e si misura in mq/mq.

11) *Indice Convenzionale di Edificabilità (ICE)*

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda di pavimento Slp e la superficie territoriale St

12) *Indice di fabbricabilità territoriale (It)*

Misura in mc/mq il rapporto tra il volume (V) costruibile e la Superficie territoriale (St).

13) *Indice di densità fondiaria (If)*

Misura in mc/mq il rapporto tra il volume (V) costruibile e la Superficie fondiaria (Sf).

14) *Rapporto di copertura (Isc)*

Misura in mq/mq la percentuale di superficie edificabile occupata dalla superficie coperta.

15) *Fabbisogno parcheggi (Fp)*

L'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico Fp è identificato dagli standard di parcheggio, pubblici e privati.

16) *Superficie permeabile (Sp)*

E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

17) *Indice di permeabilità $Ip = Sp/St$ o Sp/Sf*

Rappresenta il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la Sf superficie fondiaria o St superficie territoriale di riferimento specificata dalle presenti norme.

18) *Densità arborea (A)*

Il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni cento metri quadrati di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

19) *Densità arbustiva (Ar)*

Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni cento metri quadrati di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Le definizioni sopra elencate si integrano con quelle contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 2 – Parametri e standard urbanistici

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti parti per le quali si applicano le seguenti definizioni e trovano applicazione le norme presenti norme in materia urbanistico-edilizia, anche in assenza di corrispondenza con le Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/1968:

Territorio urbanizzato:

- **Ambito storico originario**
- **Ambito urbano consolidato posto ai margini del nucleo storico**
- **Ambito del territorio urbano consolidato, periurbano**

Territorio urbanizzabile:

- Aree agricole intraurbane
- Aree della trasformazione attraverso Progetti Unitari
- Aree della trasformazione attraverso PAU
- Ambiti per attrezzature turistico-balneari.
- Ambito turistico-ricettivo (a monte della Ferrovia)
- Ambiti produttivi di tipo artigianale

Territorio aperto:

- ***E1 Aree agricole a carattere produttivo***
- ***E2 Aree agricole di rigenerazione ambientale***
- ***E3 Aree agricole di interesse paesaggistico sottoposte a vincolo ambientale***

1) L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree, in cui le presenti norme ammettono la trasformazione urbanistico edilizia, è regolata da parametri e standard esplicitati nei seguenti commi.

2) Per le nuove costruzioni da realizzarsi in forma diretta negli Ambiti del territorio urbanizzabile e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come modificato dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89 e cioè pari ad almeno un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. In particolare per le nuove costruzioni residenziali sono obbligatori per ciascuno alloggio, almeno due posti auto, comprensivi degli obblighi derivanti dalla L. 122/89, in parcheggi condominiali (con esclusione della tipologia a box privato chiuso) o in alternativa due posti auto a raso.

a. *insediamenti produttivi, artigianali e industriali:*

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

b. *insediamenti di carattere commerciale e direzionale:*

per tali insediamenti ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; nel territorio urbanizzato

tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta a tali standard, le dotazioni seguenti:

- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
- parcheggi per la sosta di relazione.

I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Sono individuati nelle seguenti misure:

- per gli esercizi di vicinato i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1 per ogni mq di superficie di vendita; tale dimensionamento non si applica all'interno dei tessuti storici per il prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale;
- le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 60 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- Nel territorio urbanizzato è consentita la monetizzazione degli standard a parcheggio.

c. *insediamenti a carattere turistico ricettivo:*

- parcheggi pertinenziali:
- un posto macchina per ogni camera
- un posto macchina ogni 6 mq di sala ristorante;
- 1,00 mq/10 mc ex legge 122/89;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: come per gli insediamenti produttivi, (punto b) del presente comma.

4) In tutto il territorio comunale, ove è ammissibile l'edificazione, sono consentiti interventi di sistemazione esterna per la creazione di

superfici di parcheggio con esclusione di ogni tipo di copertura stabile; le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante. Le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti.

5) Distanze minime dei fabbricati (**D**). Nella misura della distanza tra edifici o tra edifici e bordo stradale si intende la distanza minima congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con esclusione degli sbalzi fino a 1,20 metri lineari, e il ciglio della strada o dell'edificio compresi gli aggetti di ogni genere (terrazze scoperte aggettanti e scale esterne) con esclusione di pensiline, tettoie e gronde. Sono distinte nel modo seguente:

D1 Distanza dei fronti del fabbricato dal bordo stradale. In questo caso va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista dagli strumenti urbanistici vigenti. Per i nuovi edifici ricadenti all'interno delle *mura analogiche* non compresi in Piani Attuativi - che possono stabilire distanze diverse - le distanze da osservarsi dalle strade veicolari sono quelle previste dall'art. 9, comma 2 del D.M. 1444/68 e cioè:

- ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

D2 Distanza dei fronti del fabbricato dal confine di zona e di proprietà.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento della SIp si mantengono le distanze preesistenti; in caso di interventi di recupero con incremento della SIp se si tratta di:

- sopraelevazioni, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di ml 3,00;
- ampliamento, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di ml 5,00.

Per gli interventi di nuova costruzione: ml 5,00, salvo indicazione diversa negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico. La costruzione di annessi tergalì può essere realizzata sul confine se il terreno retrostante è ineditato.

D3 Distanza tra edifici.

Nel caso di interventi di recupero senza incremento della SIp, si mantengono le distanze preesistenti; nel caso di recupero con incremento della SIp:

- ml 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo di ml 12,00;
- ml 10,00 con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo maggiore di ml 12,00, fatte salve distanze maggiori per il rispetto delle norme antisismiche;

- per le sopraelevazioni saranno mantenute le distanze preesistenti con un minimo di ml 6,00. Per interventi di nuova costruzione si applica quanto previsto al precedente punto. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente punto nei casi in cui siano specificatamente previsti dal presente Regolamento urbanistico.

Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza non superiore a ml 2,50 e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, ecc.) purché sprovviste di finestre.

8) Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dalle norme vigenti (DPR 495/92) e s.m.i.

Capo I – IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO

Art. 3 - Territorio urbanizzato

3.a – Ambito storico originario

1) Costituisce l'armatura urbana storica del territorio del Comune di Camini, riconosciuto con apposita campitura nell'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico. E' caratterizzato da qualità storiche, testimoniali, ravvisabili nei singoli edifici, nell'insieme dell'impianto insediativo nelle aree inedificate e negli spazi pubblici. In tali zone non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto; valgono quindi le norme previste dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nella Sezione 2 Capo I del presente titolo.

3.b – Ambito urbano consolidato posto ai margini del nucleo storico originario.

Tale ambito è costituito dalle frange di aree poste ai margini del nucleo storico originario meglio identificate con apposita campitura nell'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico.

11

1) Sono possibili interventi puntuali di ricucitura morfologica e insediativa - tesa a restituire compiutezza formale e architettonica, secondo i criteri meglio specificati dai commi successivi.

Gli interventi ammessi da attuarsi attraverso intervento diretto, sono quelli definiti nella Sezione 2 Capo I delle presenti norme; sono consentiti i seguenti ampliamenti una tantum all'interno della sagoma planimetrica:

- sopraelevazione di 1 piano per gli edifici costituiti dal solo piano terreno;
- per gli edifici composti da parti di diverse altezze è ammessa la sopraelevazione della parte a un solo piano o di quella comunque delimitata da parti di altezze diverse, a condizioni che non si superino le altezze dei corpi adiacenti più alti, non si crei discontinuità nel fronte principale di un edificio architettonicamente unitario.

3) I nuovi edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia coerente e allineata con l'edificazione circostante;
- volume massimo V_{max} 600 mc;
- volume semplice con copertura piana, continua a capanna o a padiglione, manto in laterizio e finiture tradizionali;

4) Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

5) Le integrazioni dovranno essere realizzate secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente; nel caso in cui questo risulti ancora allo stato di "grezzo", cioè non intonacato, il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'ampliamento sarà condizionato all'impegno, sottoscritto dal richiedente, ad ultimare la finitura esterna dell'edificio esistente. Analogo impegno dovrà essere sottoscritto per l'ampliamento o per la realizzazione di annessi pertinenziali. Il rilascio del permesso di costruire sarà inoltre subordinato all'eventuale demolizione di manufatti precari e ricostruzione dei relativi volumi se condonati con le modalità architettoniche previste.

6) Gli interventi si realizzano attraverso DIA o Permesso di Costruire per come specificato nella Sezione 3 del presente Regolamento.

- 7) Sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale;
 - direzionale;
 - artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
 - turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
 - pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
 - parcheggio a servizio delle attività ammesse.

12

3.c – Ambito del territorio urbano consolidato, periurbano

1) Sono le parti di recente formazione costituite da edilizia discontinua e priva di qualità urbana, sulle quali sono possibili interventi puntuali di ricucitura morfologica e insediativa, tesi a restituire compiutezza formale e urbanistico-architettonica.

Esse si suddividono in aree la cui conformazione urbanistica era già definita dal presente Piano e aree che sono state considerate in *aggiunta* rispetto alla conformazione urbanistica precedente, come si evince dalla Tavola Q.C.U. 7

Sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni di pari volume, nei quali casi l'intervento dovrà tenere conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

E' previsto il mantenimento degli usi in atto e la possibilità dell'intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra quelle previste dalle *lettere a,b,d del comma 4 dell'art. 57 della L.R. 19/2002*. Ed inoltre sono ammesse le seguenti funzioni:

- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;

Per le nuove costruzioni i limiti dell'utilizzazione fondiaria sono:

- a. $U_f = 0,40$ mq/mq per le aree già considerate Zone Omogenee B1 e B2 dal PRG vigente, contrassegnate dal numero **1** nella campitura corrispondente, evidenziata nella Tav. Q.C.U.8 (Tavola di Sintesi del REU).
- b. $U_f = 0,25$ mq/mq per le aree già considerate Zone Omogenee C1 e C2 dal PRG vigente, contrassegnate dal numero **2** nella campitura corrispondente, evidenziata nella Tav. Q.C.U.8 (Tavola di Sintesi del REU).
- c. $U_f = 0,20$ mq/mq per le aree ricadenti nelle Zone Agricole e per quelle già previste a Standard dal PRG vigente, contrassegnate dal numero **3** nella campitura corrispondente, evidenziata nella Tav. Q.C.U.8 (Tavola di Sintesi del REU).
- d. $U_f = 0,06$ mq/mq per le aree ricadenti nelle Zone Agricole del PRG vigente, prive di campitura numerica nella Tav. Q.C.U.8 (Tavola di Sintesi del REU).

Tali aree dovranno attenersi alle seguenti disposizioni generali:

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero due piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 2,70 e m 3,30, ad eccezione degli edifici a carattere commerciale per i quali l'altezza massima consentita è pari a m 3,70;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 60% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie del lotto edificabile;
- $D1 = ml. 5,00$; $D2 = ml. 5,00$; $D3 = ml. 10,00$
- Lunghezza max dei fronti = ml. 20,00
- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento la S_{lp} rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo V_{max} ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani.
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

Il Permesso di Costruire in dette aree viene rilasciato a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione quantificati sulla base delle tariffe vigenti.

- 2) Gli interventi si realizzano attraverso Permesso di Costruire Convenzionato per come specificato nella Sezione 3 del presente Regolamento. Le aree a Standard, da rilasciare a corpo unico e non frammentato, sono pari a mq. 24/ab. Le

aree pubbliche compensative sono pari alle seguenti percentuali delle superfici fondiari interessate:

- 10% con riferimento alla lettera a) del punto 1;
- 20% con riferimento alla lettera b) del punto 1;
- 25% con riferimento alla lettera c) del punto 1;
- 35% con riferimento alla lettera d) del punto 1.

3) Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

Art. 4 - Territorio urbanizzabile

4.a - Aree della trasformazione attraverso Progetti Unitari

14

1) Sono le parti del territorio che - pur essendo interessate da brani di urbanizzazione primaria - necessitano di un ridisegno delle parti al fine di ridare loro un'adeguata compiutezza formale. Sono prevalentemente localizzati ad Ellera e lungo la SS 106 Jonica

2) All'interno di tali ambiti individuati, gli interventi si attuano tramite intervento diretto o Progetto Unitario secondo le Schede Progettuali che costituiscono il Repertorio Progetti, come specificato per ciascuna area. In ogni Scheda in scala 1/1.000, viene definito il perimetro, l'impianto urbanistico generale (localizzazione della viabilità, localizzazione delle aree per standard a verde o a parcheggi,) e i dati generali riferiti a parametri e Standards urbanistici le cui quantità rivestono valore prescrittivo.

3) Per la realizzazione degli interventi valgono i parametri urbanistici di natura prescrittiva contenuti nelle Schede Progettuali del Repertorio Progetti e le seguenti norme generali:

- Indice Convenzionale di Edificabilità è pari a 0,30 mq/mq, di cui 0,20 mq./mq. costituisce l'Indice di Utilizzazione fondiaria privata e 0,10 mq./mq. costituisce l'Indice di Utilizzazione fondiaria pubblica;
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra, compreso l'eventuale seminterrato;
- non viene considerata ai fini volumetrici e di sviluppo di piano solo la parte completamente interrata;

- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra ml. 2,70 e ml. 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie del lotto;
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 25,00
- dei parametri urbanistici la SIp rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo Vmax ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani;
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio; vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito; i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale in muratura intonacata.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

In sede di formazione del progetto edilizio, definito sulla base dei parametri e dei criteri indicati nella scheda, dovranno essere indicate le modalità di allaccio alla rete di erogazione dei servizi e descritti i criteri di smaltimento dei reflui.

Devono essere specificati dettagliatamente le modalità di distribuzione automobilistica ai lotti residenziali e, qualora fosse necessaria la realizzazione di una strada di distribuzione interna, sarà necessaria la specificazione delle caratteristiche morfologiche.

Le strade di distribuzione interna, diverse dalle strade individuate nella planimetria del PSC o dalla scheda progettuale, rimangono private; la loro manutenzione deve essere garantita dal proprietario o dai proprietari direttamente interessati.

Il progetto per l'eventuale strada di accesso così come il progetto per gli allacciamenti alla rete di erogazione dei servizi pubblici e di smaltimento delle acque reflue fanno parte integrante del procedimento di formazione del provvedimento edilizio sopra descritto. A tal fine deve essere presentata apposita planimetria di progetto ad adeguata scala di rappresentazione (1/100 e/o 1/50) con allegate sezioni e dettagli costruttivi. Nella relazione descrittiva devono infine essere descritti analiticamente i criteri di intervento relativamente alle opere di urbanizzazione e di allaccio.

4) Il Permesso di Costruire viene rilasciato previa approvazione del Progetto Unitario da redigere secondo le norme specificate nel presente Regolamento, le prescrizioni vincolanti contenute nella Scheda progettuale specificatamente individuata nell'allegato Repertorio dei Progetti e secondo le procedure contenute nella Sezione 3 del presente Regolamento.

- 4) Sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale;
 - direzionale;
 - artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
 - turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
 - pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
 - parcheggio a servizio delle attività ammesse.

4.b - Aree della trasformazione attraverso PAU

1) Sono parti del territorio completamente prive di elementi di urbanizzazione primaria, i cui spazi necessitano di un adeguato disegno pianificatorio.

1) Gli interventi si attuano tramite PAU, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero perimetro. La realizzazione degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, verde) specificamente definiti e relativi a ciascun intervento è a carico dei lottizzanti.

2) Per la realizzazione degli interventi valgono inoltre le seguenti norme generali:

- l'Indice Convenzionale di Edificabilità è pari a 0,30 mq/mq, di cui 0,20 mq./mq. costituisce l'Indice di Utilizzazione fondiaria privata e 0,10 mq./mq. costituisce l'Indice di Utilizzazione fondiaria pubblica;
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra, compreso l'eventuale seminterrato;
- non viene considerata ai fini volumetrici e di sviluppo di piano solo la parte completamente interrata;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra ml 2,70 e ml 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 25,00
- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento la SIp rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo Vmax ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani;
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a

capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; non sono consentiti terrazzi a tasca e terrazzi a sbalzo ma soluzioni di balconi a loggia. I materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

3) Edificazione di tipo indiretta. I PAU da redigere, conformemente a quanto previsto dall'art. 30 della L.R. 19/02, e secondo i parametri urbanistici meglio specificati dalla tabella contenuta nell'allegato Repertorio dei Progetti, dovranno attenersi alle procedure precisate nella Sezione 3 del presente Regolamento.

5) Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

17

4.c - Aree agricole intraurbane

1) Nelle aree agricole intraurbane, poste all'interno delle *mura analogiche*, è ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, ad eccezione di:

- arboricoltura da legno e vivaistica;
- allevamenti e colture intensive.

2) Le nuove costruzioni devono essere connesse all'attività agricola quale offerta di ulteriori servizi nell'ottica della tendenza a considerare l'agricoltura in termini multisettoriale, quantunque non sia necessario possedere i requisiti previsti per l'edificazione sulle aree agricole poste sul territorio aperto.

Per esse valgono le seguenti norme:

- l'Indice di Utilizzazione fondiaria è pari a 0,025 mq/mq;
- lotto minimo mq. 3.000
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra ml 2,70 e ml 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 10% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 90% della superficie del lotto edificabile;

- D1 = ml. 10,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 20,00;
 - Lunghezza max dei fronti = ml. 12,00
 - il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; non sono consentiti terrazza a tasca e terrazzi a sbalzo ma soluzioni di balconi a loggia. I materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.
- 3) Gli interventi ammessi nelle aree libere intraurbane non devono in ogni caso comportare alterazioni:
- delle caratteristiche planoaltimiche generali;
 - delle opere di contenimento (muri, ciglioni, lunette, ecc.);
 - della viabilità e dei percorsi poderali esistenti;
 - delle alberature connotanti il paesaggio;
 - delle opere e delle sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.

Per il rilascio del Permesso di Costruire relativo a nuove costruzioni, sia residenziali che annessi rustici, è necessario costituire, attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, un vincolo di asservimento dei terreni interessati, che va registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Capo II - IL SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 5 - Nuove Aree di trasformazione e progetti di spazio pubblico, *Disposizioni Generali*

1. Le Nuove Aree di Trasformazione riguardano ambiti per i quali il PSC prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti di tipo turistico, a nuovi servizi, disciplinati in generale dalle presenti norme.
2. Tutte le Aree di Trasformazione sono soggette a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità riportate nelle Tabelle Riepilogative allegate, ovvero ad attuazione diretta tramite "Permesso di Costruire convenzionato".
3. Tutte le aree a standards individuate nelle aree di trasformazione dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Non è consentita la monetizzazione delle aree a standards le cui superfici devono quindi essere completamente cedute al Comune. La cessione gratuita al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito dell' Area di Trasformazione, dovrà essere definita in sede di convenzione. All'interno della Convenzione potrà essere stabilito che alcune aree, comunque gravate da vincolo di uso pubblico potranno essere lasciate alla proprietà privata. Gli indici, i parametri contenuti nelle Tabelle Riepilogative allegate costituiscono la base per la stesura del piano attuativo. L'acquisizione delle aree a standard *aggiuntive* può avvenire tramite cessione e realizzazione gratuita (o convenzionamento dell'utilizzo nel caso di attrezzature pubbliche). Le aree pubbliche *aggiuntive* che verranno rilasciate con le stesse modalità di cui al comma precedente garantiranno una premialità urbanistica. Per l'acquisizione delle aree *aggiuntive* l'Amministrazione Comunale può sempre intervenire, attraverso il dispositivo dell'esproprio, ma solo quale misura straordinaria e comunque qualora risultasse necessario il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.
4. All'interno di ciascun ambito dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per ciascun ambito.
5. L'attuazione delle previsioni delle Aree di Trasformazione potrà avvenire nei seguenti modi:
 - a. a seguito di accordo complessivo dell'intera proprietà. In questo caso, gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede, attraverso Permesso di Costruire diretto, previa la stipula di Convenzione urbanistica e formalizzazione di apposito atto d'obbligo.

b. a seguito di accordo parziale tra i proprietari. In questo caso, gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle Tabelle Riepilogative allegate, attraverso Permesso di Costruire diretto previa la stipula di Convenzione urbanistica e formalizzazione di apposito atto d'obbligo, con le seguenti limitazioni:

- la superficie minima di intervento deve essere identificata con almeno una area di concentrazione volumetrica;
- deve essere individuata proporzionalmente un'area da destinare a standards,
- deve essere garantita la realizzazione della volumetria residua da realizzare negli interventi successivi.

6. I PA o il "Permesso di Costruire convenzionato" dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche previste dal PSC, salvo modeste rettifiche delle stesse, dovute a esigenze comprovate e determinate da situazioni di fatto, che dovranno comunque rispettare gli obiettivi e i principali elementi costitutivi specificati per ciascuna Area di Trasformazione.

Art. 6 - Ambiti per attrezzature turistico-balneari.

Sono ammessi interventi di esclusivo carattere turistico-balneare con esclusione assoluta di manufatti di tipo residenziale. Sono consentite le realizzazioni delle seguenti attrezzature: camping, bar, ristoranti, manufatti per servizi e attività di interesse pubblico in genere, legati alla destinazione specifica, servizi igienici, spogliatoi, con i seguenti indici:

$U_f = 0,10 \text{ mq/mq};$

$H_{\max} = 3,50 \text{ ml.};$

Alberi = 2 ogni 100mq.;

Arbusti = 3 ogni 100 mq.;

superficie minima da cedere e destinare a standard e/o verde pubblico: 15% della St.

Il Permesso di Costruire *Convenzionato* – così come previsto dall'art. 74 delle presenti Norme potrà essere rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica previa presa d'atto da parte della Giunta Comunale. Tale atto bilaterale dovrà contenere le seguenti inderogabili prescrizioni:

a) Lo sviluppo degli erigendi manufatti di qualsiasi tipo dovrà avvenire con il lato corto parallelo alla linea di costa e il lato lungo ad essa perpendicolare, al fine di garantire la massima visibilità del mare e della spiaggia.

b) Si prescrive la piantumazione esclusiva di essenze arboree ed arbustive autoctone, nella quantità contenuta nel presente articolo.

c) aree a parcheggi come stabilito dall'art. 2 punto 3 lettera c del presente REU;

Art. 6 bis - Attrezzature e servizi balneari in ambito rurale.

L'area, posta tra l'attuale 106 Jonica e la Ferrovia RC-TA, è in parte caratterizzata dalla presenza di coltivazioni specialistiche (vigneto).

Su tale superficie è prevista la realizzazione di strutture e servizi per il Turismo, di limitate dimensioni unitarie. Sono ammissibili attrezzature per ricettività a carattere stagionale (bungalow), punti sosta e ristoro, secondo i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale 0,10 mq/mq;
- rapporto di copertura: max 10%;
- altezza massima degli edifici: ml. 3,80;
- piani fuori terra: 1. Non sono ammessi piani interrati;
- D1 distanza dal ciglio stradale della SS 106 Jonica: ml. 20,00;
- distanza dalla linea ferrata: ml. 20,00;
- D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 6,00

Le superfici (Standard), da cedere e destinare a parcheggi, dovranno essere localizzate lungo la linea ferrata e saranno pari al 15% della St.

La superficie corrispondente allo sviluppo lineare di tutta la fascia interessata dall'intervento - che corre lungo l'attuale SS 106, per una profondità di ml. 20,00 - dovrà essere contrassegnata da un nastro verde di natura privata.

Per eliminare, ridurre e mitigare gli impatti conseguenti alla costruzione dei nuovi manufatti, lungo tale fascia di rispetto dovranno essere rigorosamente osservate le seguenti note prescrittive:

- il mantenimento dei vigneti esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione degli stessi;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi e arbusti, utilizzando le essenze appartenenti alla vegetazione mediterranea e autoctona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare ml. 10 per gli alberi, e comunque in funzione della chioma;
- è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie;

Tutte le indicazioni e le specificazioni prescrittive dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla redazione di iniziativa pubblica dei Progetti Attuativi Unitari **PAU1a, PAU1b, PAU1c, PAUd4, PAU1e, PAU1f**, individuati graficamente nella Tav. Q.C.U.8 del REU.

Attrezzature e servizi balneari in ambito rurale (vedi Nota Integrativa pag. XII-XIV).

Art. 7 - SOPPRESSO

Art. 8 – Ambiti produttivi di tipo artigianale

- 1) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- industriale;
- artigianale;
- commercio all'ingrosso;
- residenza di servizio alla produzione con Slp non superiore a mq 200
- direzionale;
- bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive.

È vietato l'insediamento di: industrie insalubri di I classe; depositi di rottamazione e attività comunque comportanti degrado del paesaggio, inquinamento, ecc.

2) Per le attività produttive è ammessa l'utilizzo di uno spazio per l'esposizione e la vendita dei propri prodotti con una superficie utile netta non superiore al 20% della superficie utile netta totale e comunque non superiore a mq 150.

3) Si attuano tramite intervento diretto. In tali aree sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come meglio specificato nella Sezione 2 Capo I, l'ampliamento e il completamento tramite nuova edificazione delle aree libere secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 30% della superficie fondiaria;
- numero di piani destinati all'attività produttiva e alle funzioni tecnico amministrative non superiori a 2;
- altezza massima pari a ml 7,50, esclusi i volumi tecnici;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a ml 10,00;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 7,50 e distanza minima dal bordo stradale pari a ml 5,00;
- piantumazione di essenze arboree 1 ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Per adeguamenti funzionali degli edifici con titolo abilitativo esistente prima dell'approvazione del PSC e REU è consentito un ampliamento una tantum fino a mq 100 di superficie coperta anche in deroga al rapporto di copertura esistente. E' consentito il superamento del limite di altezza per cicli produttivi che necessitino di particolari impianti.

4) Gli interventi edilizi devono completare o riqualificare le opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale.

Il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, la disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi.

Deve essere prevista la messa in dimora di alberature ad alto fusto scelte tra le specie arboree locali e disposte lungo l'intero perimetro della superficie utilizzata dall'attività.

La cessazione o il trasferimento dell'attività rientranti in queste zone comportano l'adeguamento dell'area e degli edifici a quanto consentito dalle norme di zona entro la quale l'area stessa si colloca.

Art. 8.a – Area demaniale marittima

L'uso e le trasformazioni dei suoli ricadenti nel Demanio Marittimo sono disciplinate dal Piano Comunale di Spiaggia, quale Strumento Attuativo, alle cui norme si rimanda per le puntuali attuazioni, ai sensi della L. R 21 dicembre 2005 , n. 17 e del Piano di Indirizzo Regionale, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 44 del 30 gennaio 2007.

Art. 8.b - Aree sottoposte a vincolo geologico di inedificabilità assoluta.

Per le parti dell'intero territorio comunale ricadenti nelle aree geologicamente non idonee e/o interessate da vincolo di inedificabilità assoluta, l'utilizzazione edificatoria assegnata dal presente REU, può essere trasferita e concentrata sulla parte idonea prevista e definita dalle varie campiture riportate sulla Tavola Q.C.U.8 (Tavola di Sintesi del REU).

Capo III – IL TERRITORIO APERTO

LE AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Art. 9 – Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree produttive agricole

- 1) Le aree produttive agricole comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.
- 2) L'utilizzazione in generale del territorio e in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici ai fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente è regolata dalle leggi nazionali e regionali specifiche e in particolare dalla L.R. 19/2002.
- 3) Nelle aree produttive agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole eccetto quelli specificatamente disciplinati dalle presenti norme.
- 4) Nelle aree produttive agricole sono ammesse le funzioni specificate agli articoli seguenti per le diverse aree.
Le destinazioni d'uso e le attività vietate sono:
 - depositi di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili all'attività agricola;
 - qualsiasi discarica di materiale non autorizzata dall'A.C.;
 - prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
 - attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o convenzionate ai sensi di legge;
 - attività commerciali, anche se temporanee, non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo riconosciute valide in base al Piano di Sviluppo Aziendale e più in generale dalle norme che regolano le attività agrituristiche;
 - qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale, per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche.

REGOLAMENTO PER LE AREE AGRICOLE E PER LE AREE DI SALVAGUARDIA

Art. 10– Finalità

- 1) Le presenti norme sono redatte in conformità con le indicazioni della L.R. 19/2002.
- 2) Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione del territorio aperto perseguendo le finalità stabilite dall'art. 50 comma 3 della L.R. 19/2002:
 - a. valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
 - b. valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.;
 - c. porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
 - d. incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
 - e. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
 - f. tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
 - g. orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di Camini.

25

Art. 11 – Attività consentite nel territorio aperto

- 1) Entro le aree agricole sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2.135 del Codice Civile.

Art. 12 – Individuazione delle aree agricole poste sul territorio aperto

- 1) Nel Piano Strutturale Comunale il territorio aperto, o spazio rurale, viene classificato come segue:

E1 Aree agricole a carattere produttivo

- aree considerate di primaria importanza per la funzione agricolo-produttivo in relazione alla composizione e localizzazione dei terreni o in virtù di una produzione specializzata;

E2 Aree agricole di rigenerazione ambientale

- aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità e tutela ambientale. In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo il recupero di quelle esistenti in base alle norme generali contenute nel presente Regolamento.

E3 Aree agricole di interesse paesaggistico sottoposte a vincolo ambientale

- Sono le aree già sottoposte a vincolo con Del. CC N. 10 del 30.03.2009.

Il presente REU - recependo integralmente la normativa ivi riportata - considera efficaci e cogenti le inderogabili misure di conservazione elencate nell'Allegato 1 della citata Deliberazione.

- 2) I confini delle varie zone agricole sono riportati nella Tav. Q.C.U.5 *Carta di classificazione del territorio comunale*.

Art. 13- Criteri per l'edificazione nelle aree agricole

26

- 1) Sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a. fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,03 mq/mq;
- b. fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 15;
- c. residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,013 mq/mq.

- 2) Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dai successivi artt. 14 e 15.

- 3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00.

Per il rilascio del Permesso di Costruire relativo a nuove costruzioni, sia residenziali che annessi rustici, è necessario costituire, attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, un vincolo di asservimento dei terreni interessati, che va registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

4) In tutte le aree del territorio aperto in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di esondazione fluviale e comunque in quelle comprese entro il limite di 150 ml. dal bordo delle acque pubbliche classificate è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

5) Per il rilascio del Permesso di Costruire a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

a. autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione dell'azienda agraria, e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;

b. per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo art. 15 comma 2.

c. **elaborati tecnici** a firma di tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

1. **relazione tecnica** contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:

- indicazioni catastali e proprietà;
- descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
- inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;
- indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, ecc.
- descrizione dello smaltimento dei reflui;
- adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
- relazione agronomica, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);
- descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti.

2. **elaborati di progetto** contenenti:

- corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;
- stralcio della tavola di zonizzazione;

- planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento
- planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1: 2.000)
- planimetria quotata degli interventi in scala uguale;
- eventuali disegni particolari delle opere.

3. **piano di fattibilità economico-finanziaria** dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;

4. **relazione agronomico-ambientale**, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);

5. **schema di visualizzazione**, come previsto al successivo art. 12 lettera d - *studio di compatibilità agro-ambientale* - nel caso in cui l'intervento riguardi:

1) *fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi circa);*

2) *impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta*

3) *altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.*

6) Per lo svolgimento delle attività previste all'art. 9, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- a. le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;
- b. il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- c. il rispetto delle norme di riferimento;
- d. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa, nelle **Aree agricole a carattere produttivo**, in fondi con superficie minima di almeno 2.000 mq sarà possibile realizzare un vano appoggio, a solo uso deposito, delle dimensioni di non oltre 20,00 mq.

Per cui andrà richiesta adeguato Permesso di Costruire nei modi previsti.

7) Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano

fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi di balconi, pensiline ed aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

8) Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

9) Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 7,50 ml. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10,00 ml, per le strade comunali 15,00 ml, per le strade provinciali 20,00 ml, per le strade statali 30,00 ml.

10) Le recinzioni potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza max di ml. 1,00 e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,50 ml.

Art. 14 - Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale

29

1) Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di Permesso di Costruire come specificato all'art. 11, comma 5, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c. descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

- d. "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
- rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
 - visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);
 - nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;
 - nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
 - descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

30

Art. 15 – Agriturismo

- 1) E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la Legge 96/2006, con la L.R. 30 aprile 2009, n. 14, tal fine di:
- ✓ incentivare la permanenza degli imprenditori agricoli nelle aree rurali favorendo la multifunzionalità della loro attività per l'incremento e la differenziazione del reddito agricolo e per il miglioramento delle condizioni economiche e sociali nelle aree rurali;
 - ✓ favorire lo sviluppo e la valorizzazione del territorio agricolo, in particolare quello montano e collinare, e del suo patrimonio edilizio rurale e un equilibrato rapporto tra città e campagna;
 - ✓ valorizzare ed incentivare la cultura enogastronomica calabrese attraverso l'utilizzo delle produzioni aziendali, locali, tradizionali, tipiche e certificate;

- ✓ favorire la conservazione e la conoscenza delle tradizioni e delle iniziative culturali del mondo agricolo e valorizzare i prodotti tipici e le produzioni locali;
- ✓ tutelare, qualificare e valorizzare il patrimonio agricolo, socio-culturale e ambientale della Calabria, attraverso azioni di sviluppo Integrato tra agricoltura, turismo e cultura;
- ✓ contribuire al riequilibrio socio-economico ed allo sviluppo dell'intero territorio rurale regionale;
- ✓ agevolare le iniziative degli imprenditori agricoli, favorendo i giovani, le donne e gli imprenditori agricoli professionali e, tra questi, coloro i quali adottano tecniche agricole a basso impatto ambientale;
- ✓ promuovere l'educazione alimentare;
- ✓ recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale, tutelando le peculiarità paesaggistiche, storiche ed architettoniche dei fabbricati destinati alle attività agrituristiche;
- ✓ vietare, nei pressi degli agriturismi e comunque nei facenti parte dei parchi naturali, l'insediamento di attività potenzialmente pregiudizievoli per l'ambiente e per il paesaggio.

31

Art. 16 – Turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura

Per turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

Rientrano tra le attività agrituristiche:

- a) dare ospitalità in alloggi di cui all'art. 7 della L.R. 30 aprile 2009, n. 14.;
- b) dare ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori e *caravans*;

- c) somministrare, pasti e bevande, ivi compresi quelli a carattere alcolico e super alcolico costituiti da prodotti aziendali, ottenuti anche attraverso lavorazioni esterne ed interne all'azienda, nonché da prodotti di aziende agricole del territorio regionale con preferenza ai prodotti caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG, biologici e10 compresi nell'elenco dei prodotti agroalimentari tradizionali, per come disciplinati all'articolo 10;
- d) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini, alla quale si applica la legge 27 luglio 1999, n. 268 «Disciplina delle strade del vino» e la vendita dei prodotti; nonché degustazione di altri prodotti tipici della gastronomia regionale ispirati a specifici itinerari tematici;
- e) organizzare, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa e nelle strutture comuni realizzate dalle imprese associate, le seguenti attività connesse:
- attività ricreative;
 - attività didattiche e culturali finalizzate alla riscoperta del patrimonio enogastronomico, etno-antropologico ed artigianale calabrese quali corsi, seminari, visite di ecomusei, musei del territorio e della cultura contadina; visite di siti turistici rurali inseriti in itinerari culturali tematici; nonché di turismo religioso-culturale;
 - attività di raccolta ed esposizione di attrezzi ed oggetti utilizzati nei processi produttivi tradizionali e nei laboratori artigianali con funzione illustrativa delle attività agricole e degli aspetti di vita rurale;
 - attività di pratica sportiva, pesca sportiva, attività agro-faunistiche-venatorie, escursionismo, ippoterapia e attività affini.
1. Costituiscono attività connesse all'azienda agricola e possono essere esercitate dalle aziende agrituristiche le:
- attività didattiche, comprese l'organizzazione di «fattorie didattiche» attraverso percorsi formativi all'interno dell'azienda o delle aziende associate, che rispondono ai requisiti previsti dalla Carta della qualità delle fattorie didattiche;

- attività sociali (fattorie sociali) che prevedono attività mirate a favorire il benessere e il reinserimento sociale di persone svantaggiate attraverso mansioni specifiche a contatto con l'ambiente rurale. Considerata la particolare attenzione che deve essere rivolta allo svolgimento di questa attività, gli operatori agrituristici dovranno, se svolte direttamente, essere in possesso degli eventuali attestati che li qualifichino a svolgere tale attività.
- 2. Le attività di cui ai commi precedenti sono finalizzate alla valorizzazione del territorio, del patrimonio e della cultura rurale e possono essere realizzate anche per mezzo di convenzioni con enti locali ed associazioni culturali locali.
- 3. L'attività agrituristica può essere realizzata in forma associata con l'utilizzo di strutture e spazi messi a disposizione dalle aziende agrituristiche o da soggetti pubblici.

L'attività agrituristica è consentita secondo i volumi di seguito indicati:

- a) numero di posti letto massimo 30;
- b) numero di posti tenda o *roulotte* massimo 10;
- c) numero di posti tavola per pasto massimo 60 su media annua, secondo le modalità individuate dalla L.R. n. 2/2011 (Regolamento di attuazione della L.R. 14/2009).

La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

Art. 17 – Frazionamenti e accorpamenti

- 1) I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

2) Sui corpi catastali in zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ai 1,00 ha, per un periodo di 3 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di tecnico abilitato.

Art. 18 – Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2) Nell'ambito del territorio aperto i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

- a. **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;
- b. **Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.** Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e.;
- c. **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia

possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e.;

- d. **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e.;
- e. **Corpi di fabbrica nuovi,** conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

- a. **altezza:** con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda, per gli edifici ad un piano terra min. 3,00 ml, max 3,50 ml, per edifici a due piani fuori terra, min. m 6, max. ml 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a valle. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a ml 2,70 né maggiore di ml 3,80.;
- b. **spessore del corpo di fabbrica:** max m 6,50, min. ml 4,00. E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due piani; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;
- c. **tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerte, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;

- d. **sistema delle coperture:** a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 15° e 20° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm.), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;
- e. **articolazione dei prospetti,** proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
- f. **materiali di finitura (interni ed esterni),** selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

- a. La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui art. 14 lettera d. delle presenti Norme di Attuazione, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.
- b. Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali.
- c. I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale.
- d. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

- 2) Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.
- 3) Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.
- 4) E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

Art. 19- Annessi rustici e altri insediamenti produttivi

- 1) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50,00 ml dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500,00 ml se trattasi di allevamento per suini, 300,00 ml per avicunicoli e 100,00 ml per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle già definite zone territoriali A, B, C, F, G e individuate all'interno del *limite* del perimetro dell'*ambito urbano*.
- 2) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
- 3) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle già definite zone D ora *ambito produttivo*, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
- 4) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del Codice Civile. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
- 5) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
- 6) Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i., nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

Art. 20 – Edifici in fregio alle strade

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Nuovo Codice della Strada, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle aree vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come ripreso dal T.U. 380/01 e s.m.i.;
 - b. la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- 2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
- 3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 13, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 13.

38

Art. 21– Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami

- 1) Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, le scadenze prescritte ex L. 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 22 – Piano del verde urbano

- 1) Il *piano del verde urbano* è uno strumento che consente di determinare un programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici dell'area urbana.

- 2) Il *piano del verde urbano* potrà essere predisposto dietro incarico dell'Amministrazione Comunale.
- 3) Il *piano del verde urbano* sarà costituito dai seguenti elaborati:
- a. censimento del verde, contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di *carta di rilievo del verde urbano*, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;
 - b. un regolamento del verde, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l'attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e comporrà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, ecc.
 - c. un piano degli interventi sul verde pubblico, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;
 - d. un piano generale delle manutenzioni del verde pubblico, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;
 - e. un piano generale di programmazione del verde, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;
 - f. un piano di promozione del verde, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini;
- 4) Il *piano degli interventi* potrà essere successivamente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico, mentre l'intero piano del verde dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall'Amministrazione.
- 5) Il piano del verde dovrà essere realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano. Il gruppo di lavoro avrà al suo interno almeno un architetto e sarà coordinato da un dottore agronomo o da dottore forestale iscritto all'Albo.