

COMUNI DI

**AMANTEA, AIELLO CALABRO, BELMONTE CALABRO  
CLETO, SAN PIETRO IN AMANTEA, SERRA D'AIELLO**

**PIANO STRUTTURALE IN FORMA ASSOCIATA (P.S.A.)**

(art. 20 bis, Legge Regionale n. 19 del 2002 e s.m.i.)

Num. elaborato

**R2.5**

**R2 - REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO**

**VOLUME 5**

ASSETTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CLETO

scala:

-



Comune capofila

**Amantea**

Il responsabile Ufficio Unico di Piano

IL capogruppo di progettazione

prof. arch. Pier Luigi Carci

Gruppo di progettazione

prof. arch. Pier Luigi Carci

geol. Domenico Belcastro

arch. Aristodemo Caglioti

ing. Giselda Iacoe

agr. Lorena Schibuola

ing. Massimiliano Seren Tha

arch. Alessandro Wallach

Collaborazione

arch. Antonio Colonna

Approvazioni:

Data: **04 DICEMBRE 2023**

Adeguamento degli elaborati del PSA alle prescrizioni/raccomandazioni contenute nel parere motivato dell'Autorità competente VAS espresso con D.D. n° 11588 del 09/08/2023

*Comuni di*  
***Amantea, Belmonte Calabro, Cleto, Aiello Calabro,  
San Pietro in Amantea, Serra d’Aiello***

**PIANO STRUTTURALE IN FORMA ASSOCIATA (PSA)**

**R2 – REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (REU)**

***VOLUME 5***

***ASSETTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CLETO***

## R2.5 - REU VOLUME CLETO

### PARTE V . 1 - ASSETTO PROGRAMMATICO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CLETO 144

#### TITOLO I CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ..... 144

Art. 228 Le tavole di classificazione del territorio ..... 144

Art. 229 La classificazione del territorio oggetto di P.S.A. in aree a specifica vocazione ..... 144

Art. 230 Le aree con limitazioni alle trasformazioni ..... 145

Art. 231 Regolamentazione delle aree a specifica vocazione e con limitazioni alle trasformazioni ..... 145

#### TITOLO II SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE ..... 146

##### Capo 1 Servizi ed attrezzature di interesse pubblico ..... 146

Art. 232 L'armatura del sistema dei servizi e delle attrezzature ..... 146

Art. 233 F1 - Attrezzature e servizi - generali (religiosi, culturali, amministrativi,annonari, Istituzionali)..... 146

Art. 234 F2 – Servizi per l'istruzione..... 147

Art. 235 F3 - aree verdi / piazze attrezzate (Aree verdi di quartiere)..... 147

Art. 236 F4 – Attrezzature e servizi per lo sport e tempo libero ..... 148

Art. 237 F5 – Attrezzature e servizi sociali e sanitari ..... 149

Art. 238 F6 - Attrezzature e servizi - Attrezzature private di uso pubblico..... 149

Art. 239 F7 –Aree di sosta ..... 151

Art. 240 F8 – Parchi pubblici (Parchi urbani) ..... 151

Art. 241 F9 – Verde infrastrutturale e d'arredo..... 152

Art. 242 F10 - Attrezzature Tecnologiche impianti comunali e consortili..... 152

##### Capo 2 Infrastrutture..... 152

Art. 243 Classificazione funzionale delle strade..... 152

Art. 244 sistema della viabilità..... 153

Art. 245 Il sistema della mobilità e del trasporto..... 154

Art. 246 Interventi sul sistema della Viabilità..... 154

#### TITOLO III SISTEMA DEI VINCOLI E DELLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO ..... 155

Art. 247 Individuazione delle aree e dei beni sottoposti a vincolo..... 155

Art. 248 Vincolo idraulico lungo le acque pubbliche..... 155

Art. 249 Vincoli PAI e dello studio geologico tecnico-ambientale..... 155

Art. 250 Vincolo paesaggistico e di rispetto monumentale..... 156

Art. 251 Fasce di rispetto stradale e ferroviario..... 156

Art. 252 Distanze dagli elettrodotti ..... 157

Art. 253	Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose .....	158
Art. 254	Vincolo cimiteriale.....	159
Art. 255	Aree destinate alla viabilità.....	159
Art. 256	Vincolo Protezione Civile.....	160
Art. 257	Vincolo di rispetto degli impianti di depurazione e per la tutela delle acque destinate al consumo umano .	160
<b>TITOLO IV</b>	<b>AMBITI TERRITORIALI UNITARI.....</b>	<b>161</b>
<b>Capo 1</b>	<b>Generalità.....</b>	<b>161</b>
Art. 258	Gli Ambiti Territoriali Unitari del Comune di Cleto .....	161
<b>Capo 2</b>	<b>Zone del territorio a carattere storico (TS).....</b>	<b>161</b>
Art. 259	Individuazione e definizione delle Zone del territorio a carattere storico .....	161
Art. 260	A1 – Centri e nuclei storici;.....	161
Art. 261	A2 – Aree ed elementi di interesse storico o di cornice al paesaggio storico urbano .....	165
<b>Capo 3</b>	<b>Zone del territorio urbanizzato (TU).....</b>	<b>167</b>
Art. 262	Individuazione e definizione delle zone del territorio a carattere consolidato .....	167
Art. 263	B1 - aree urbane sature;.....	168
Art. 264	B2.1: tessuti urbani di consolidamento e completamento.....	170
Art. 265	B2.2 - tessuti urbani e periurbani di completamento.....	173
Art. 266	B2.3 - tessuti periurbani ed extra-urbani di completamento a vocazione residenziale turistica .....	175
Art. 267	B3.1 - tessuti urbani e periurbani da riqualificare .....	178
Art. 268	B3.2 - tessuti in ambito periurbano o extraurbano a vocazione turistica da riqualificare .....	181
<b>Capo 4</b>	<b>Zone del territorio oggetto di trasformazione (TT).....</b>	<b>183</b>
Art. 269	Individuazione e definizione delle aree soggette a trasformazione .....	183
Art. 270	C1: Nuovi insediamenti Residenziali .....	184
Art. 271	C2: Nuovi insediamenti a vocazione residenziale .....	185
Art. 272	C3: Nuovi insediamenti a vocazione residenziale turistica .....	187
<b>Capo 5</b>	<b>Zone del territorio agricolo forestale (TAF).....</b>	<b>189</b>
Art. 273	Individuazione e definizione delle zone del territorio agricolo forestale .....	189
Art. 274	Norme urbanistiche generali per aree del territorio agricolo forestale .....	190
Art. 275	Unità Aziendali Minime per ordinamento produttivo nel Territorio oggetto di PSA .....	191
Art. 276	E1 - aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche, vocazionali e specializzata.....	193
Art. 277	E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva.....	195
Art. 278	E3 - Aree degli spazi aperti caratterizzate da preesistenze insediative e utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali o per lo sviluppo delle attività complementari e integrate con l'agricoltura.....	198
Art. 279	E4 - Aree boscate o da rimboschire .....	201

Art. 280 E6 - aree che per condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale, non sono suscettibili di insediamento. ....	203
<b>Capo 6 Zone del territorio soggette a Pianificazione speciale.....</b>	<b>204</b>
Art. 281 Zone soggette a pianificazione speciale.....	204

# PARTE V . 4 - ASSETTO PROGRAMMATICO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CLETO

## Titolo I CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### Art. 228 LE TAVOLE DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

1. Nell'ambito del P.S.A. è stata redatta ai sensi dell'Art. 20, comma 3, lett. A) della L.R. n. 19 del 2002, le tavole di Classificazione del territorio (Elaborato codice D2) nella quale l'ambito oggetto di pianificazione strutturale associata, articolato nei diversi territori comunali, è stato classificato in aree urbanizzate, urbanizzabili, agricole e forestali, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative criticità.
2. Nello specifico la carta riporta, unitamente per i sei comuni oggetto di P.S.A.:
  - a) la classificazione in aree a specifica vocazione;
  - b) le zone con limitazioni alle trasformazioni.

### Art. 229 LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO OGGETTO DI P.S.A. IN AREE A SPECIFICA VOCAZIONE

1. La classificazione riportata nella carta di cui all'articolo precedente ed elaborata nel rispetto della normativa vigente ed in base e sugli esiti delle analisi e considerazioni operate nell'ambito delle attività di redazione del P.S.A., esplicita i caratteri, i valori, le vocazioni, nonché le impedenze e le potenzialità di trasformazione del territorio oggetto di pianificazione strutturale.
2. Nello specifico la carta articola il territorio nelle seguenti tipi di aree:
  - a) I centri e nuclei storici: gli insediamenti urbani a carattere storico da sottoporre a tutela e ad azioni di recupero e valorizzazione;
  - b) Le aree urbanizzate od in corso di urbanizzazione: la città consolidata, le aree periurbane, gli insediamenti che si sviluppano lungo le viabilità o che si organizzano in piccoli nuclei. Le aree effettivamente edificate o all'interno di ambiti edificati. Sono inoltre parte del territorio urbanizzato le aree interessate da strumenti urbanistici attuativi, approvati o adottati in attuazione dei Piani urbanistici generali vigenti. In tali aree si prevedono interventi di completamento della funzionalità urbana (residenza e servizi) ed azioni volte da effettuarsi nell'ambito di piani operativi mirate al miglioramento della qualità urbana ed edilizia.
  - c) Aree urbanizzabili: le aree che in considerazione delle loro caratteristiche il PSA ha individuato come potenzialmente trasformabili. Tra le aree definite in questa fase urbanizzabili sono comprese:
    - c.1) le espansioni di tipo residenziale, turistico-residenziale e ricettivo (con la loro dotazione di servizi in linea con i standard normativi) che si pongono in naturale continuità con le aree urbanizzate esistenti;
    - c.2) i nuovi insediamenti produttivi;
    - c.3) le attrezzature di servizi di livello Comunale o Consortile;

**d)** Le aree del litorale: Le aree di costa e dell'arenile che saranno oggetto di azioni di salvaguardia e valorizzazione turistica. Per quanto riguarda le misure ed interventi a basso impatto per la valorizzazione e fruizione a fini turistici e ricreativi;

**e)** Le aree agricole;

**f)** Le aree forestali.

**g)** Le aree di Cava

#### **Art. 230** LE AREE CON LIMITAZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

1. Nell'elaborato di cui Art. 228 sono, inoltre, rappresentate le aree per le quali esiste una significativa impedenza alla trasformazione (situazioni di inedificabilità assoluta o limitata a particolari opere di interesse collettivo, situazioni dove la possibilità di effettuare trasformazioni è subordinata all'esecuzione di un approfondimento tecnico-disciplinare volto a verificare la effettiva realizzabilità degli interventi), e più specificatamente:

**a)** Le aree ad elevata pericolosità geologica

**b)** Le aree a pericolosità geologica potenziale che necessita di indagini di dettaglio

**c)** I vincoli di tipo urbanistico (Zone di rispetto dei cimiteri e degli impianti tecnologici)

#### **Art. 231** REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE A SPECIFICA VOCAZIONE E CON LIMITAZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

1. Le modalità ed obiettivi di gestione, tutela, sviluppo e trasformazione delle aree di cui agli Art. 229, Art. 230 ricadenti all'interno del Comune di Cleto sono, nell'ambito di questo R.E.U., approfondite e regolamentate:

**a)** al successivo Titolo II relativamente alle aree appartenenti al sistema dei servizi e delle infrastrutture.

**b)** nella parte riguardante il sistema dei vincoli e tutela dell'integrità fisica del territorio di cui Titolo III, per ciò che concerne alle aree con limitazioni alla trasformazione

**c)** Nelle norme di cui al Titolo IV, per ciò che concerne le aree a specifica vocazione, (Ambiti Territoriali Unitari)

## **Titolo II    SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

### **Capo 1    Servizi ed attrezzature di interesse pubblico**

#### **Art. 232 L'ARMATURA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE**

1. Il Piano definisce ed individua e requisiti e l'armatura del sistema delle aree a servizio e pubbliche e di interesse pubblico, secondo la seguente classificazione:
  - a) F1: Attrezzature e servizi - generali (religiosi, culturali, amministrativi, annonari, Istituzionali)
  - b) F2: Attrezzature e servizi - per l'istruzione
  - c) F3: Attrezzature e servizi - aree verdi / Piazze attrezzate
  - d) F4: Attrezzature e servizi - per lo sport e tempo libero
  - e) F5: Attrezzature e servizi - sociali e sanitari
  - f) F6: Attrezzature e servizi - Attrezzature private di uso pubblico
  - g) F7: Attrezzature e servizi - Aree di sosta
  - h) F8: Attrezzature e servizi - Parchi pubblici - Verde di interesse Paesaggistico Ambientale
  - i) F9: Verde pubblico infrastrutturale o d'arredo urbano
  - j) F10: Attrezzature Tecnologiche impianti comunali e consortili

#### **Art. 233 F1 - ATTREZZATURE E SERVIZI - GENERALI (RELIGIOSI, CULTURALI, AMMINISTRATIVI, ANNONARI, ISTITUZIONALI)**

##### DESCRIZIONE

1. La zona F1 comprende le parti del territorio in cui sono ubicati o previsti edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, di interesse generale e sovra comunale e che riguardano in particolare:
  - a) Istituzioni religiose e luoghi di culto
  - b) Istituzioni ed attrezzature culturali
  - c) Istituzioni amministrative
  - d) Attrezzature annonarie
  - e) Istituzioni ed attrezzature amministrative e per sicurezza pubblica: Enti locali, Giustizia, Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Poste e telecomunicazioni
  - f) tutte i servizi di interesse pubbliche che non rientrano nelle categorie successive
2. Inoltre, in casi particolari ovvero in presenza di esigenze sopravvenute, possono essere insediate nelle aree F1 anche i servizi e le attrezzature pubbliche rientranti nelle altre categorie di aree elencate al comma 1 dell'Art. 232, fatta eccezione per le aree F6 e F10.

## INDICI URBANISTICI

3. Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova costruzione nelle aree F1 si applicano i seguenti indici:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria)	0,6 mq/mq
H (Altezza massima):	10,5 m
NP (numero di piani)	3
IC (Indice di copertura)	0,4 mq/mq

### **Art. 234 F2 – SERVIZI PER L'ISTRUZIONE**

1. Le zone F2 sono destinate ad asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori) e possono essere gestite da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi. Le superfici destinate alle funzioni sopraccitate sono calcolate secondo i criteri di cui all'art. 3, lettera a) del D.M. 1444 del 2 aprile.
2. Gli interventi nelle aree destinate ad asili nido e a scuole materne e dell'obbligo sono regolati dalle disposizioni legislative in materia scolastica; nelle nuove costruzioni si applicano le norme previste dalla Legge 5 Agosto 1974 n. 412 e s.m.i..
3. Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova costruzione nelle aree F2 si applicano i seguenti indici:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria)	1,50 mq/mq;
NP (numero di piani)	3
H (Altezza massima):	10,5 m
IC (Indice di copertura)	0,4 mq/mq

### **Art. 235 F3 - AREE VERDI / PIAZZE ATTREZZATE (AREE VERDI DI QUARTIERE)**

1. Sono spazi destinati a verde ed aree attrezzate, ovvero sono i luoghi di uso sociale in cui si svolgono attività ricreative, di svago e di interazione.
2. In dette zone è consentita unicamente la realizzazione di opere che favoriscano le funzioni di integrazione e di aggregazione, come piazze, chioschi, aree verdi ed arredo pubblico.
3. Le suddette aree possono essere realizzate e gestite da enti pubblici e da privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica.
4. Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova costruzione nelle aree F3 si applicano i seguenti indici:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria)	0,1 mq/mq;
NP (numero di piani)	1
H (Altezza massima):	3,5 m
IC (Indice di copertura)	0,1 mq/mq

**Art. 236 F4 – ATTREZZATURE E SERVIZI PER LO SPORT E TEMPO LIBERO**

1. Sono aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche, sportive, del tempo libero, della ricreazione culturale e fisica, incluse le destinazioni complementari necessarie al funzionamento organico dell'insieme delle attrezzature prevedibili.
2. In tali zone è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il gioco, spogliatoi, servizi igienici e chioschi.
3. Sono, inoltre, ammesse le destinazioni d'uso relative alle attività sportive anche agonistiche di tipo professionistico o semiprofessionistico, alle attività ricreative e culturali di livello urbano.
4. I complessi funzionali di suddette aree, incluse le parti di territorio destinato a verde e compresi i relativi impianti e manufatti ed attività complementari, possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici e da privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e modalità di accessibilità pubblica.
5. Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova costruzione nelle aree F4 di edifici a servizio degli utenti e al pubblico, per pubblici esercizi e guardiania si applicano i seguenti indici:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria)	0,2 mq/mq;
NP (numero di piani)	1
H (Altezza massima):	3,5 m
IC (Indice di copertura)	0,2 mq/mq

6. Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova costruzione nelle aree F4 relativi ad impianti sportivi coperti, si applicano i seguenti indici:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria)	0,4 mq/mq;
IC (Indice di copertura)	0,4 mq/mq

## Art. 237 F5 – ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI E SANITARI

1. Sono zone destinate a servizi sociali (centri anziani, luoghi dell'assistenza sociale...) e sanitari (A.S.L., ambulatori...), gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi. Le superfici utilizzate per i sopraccitati usi potranno essere ricavate anche nelle aree standard individuate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione (anche mediante progetti complessi che ne individuano risorse e modalità di gestione), purché tali utilizzazioni siano compatibili con il complesso delle utilizzazioni previste.
2. Le nuove attrezzature e gli interventi di ampliamento delle strutture esistenti che determinano una variazione del carico urbanistico sono soggette ad approvazione di un Piano Attuativo Unitario ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU nei quali saranno stabiliti.
3. Nel caso di attrezzature a carattere sociale (centri anziani, luoghi dell'assistenza sociale...) per il quale è previsto un carico urbanistico assimilabile a quello della residenza e caratteristiche edilizie coerenti con quelle relative alle aree residenziali attigue, è possibile procedere all'attuazione con intervento diretto previo approvazione del Progetto Preliminare Urbanistico.
4. Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova costruzione nelle aree F5 si applicano i seguenti indici:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria)	0,6 mq/mq
H (Altezza massima):	10,5 m
NP (numero di piani)	3
IC (Indice di copertura)	0,4 mq/mq

## Art. 238 F6 - ATTREZZATURE E SERVIZI - ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO

### DESCRIZIONE

1. Si tratta di zone riservate alle attrezzature private di interesse pubblico già esistenti e confermate nel presente piano o di nuova costituzione, a servizio della residenza o connesse alla vocazione turistica degli ambiti in cui ricadono.

### TIPOLOGIE DI SERVI ED ATTREZZATURE AMMESSE

2. Sono ammesse, in relazione alle caratteristiche e sensibilità degli ambito dove trovano collocazione, tipologie di attrezzature quali
  - a) attrezzature socio-assistenziali quali case di riposo, case di soggiorno per anziani, case albergo per disabili;
  - b) attrezzature ricettive per l'ospitalità e per il turismo, quali campeggi, e aree sosta camper, bar-ristoranti

**c)** attrezzature ricreative. Le aree sono destinate ad attrezzature per lo svago, quali cinema, teatri, sale da ballo e simili.

**d)** attrezzature sportive all'aperto. Le aree sono destinate allo sport nel verde, per campi sportivi, piscine ed altre attrezzature sportive all'aperto, con possibilità di integrazione con attrezzature minime al coperto, quali chioschi, pergolati, gazebo, piccole dotazioni tecnologiche e strutture di supporto alle suddette funzioni, servizi igienici, ecc., sentieri e percorsi pedonali e carrabili di servizio.

**e)** parcheggi privati e ad uso pubblico.

**f)** verde sportivo naturalistico. Le aree sono destinate ad attività ricreative nel rispetto delle caratteristiche ambientali esistenti.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

**3.** Nelle aree F6 sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

**a)** Manutenzione ordinaria;

**b)** Manutenzione straordinaria;

**c)** Ristrutturazione edilizia;

**d)** Ristrutturazione urbanistica;

**e)** Nuova Costruzione

**f)** Superamento delle barriere architettoniche;

**g)** Cambi di destinazione d'uso;

**4.** La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici e urbanistici e parametri edilizi previsti per le zone F6 nei lotti non ancora interessati da edificazione o quelli già edificati che non hanno esaurito la loro capacità edificatoria e in casi di demolizione con ricostruzione.

#### ATTUAZIONE

**5.** Nelle aree F6 è possibile operare mediante intervento diretto nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria e superamento delle barriere architettoniche.

**6.** Inoltre sempre attraverso intervento diretto è possibile operare, purché in assenza di incremento del carico urbanistico, nei casi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso;

**7.** Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, nonché nei casi di demolizione con ricostruzione senza incremento dei volumi originari e nel rispetto degli indici e parametri previsti per le aree F6, l'intervento diretto deve essere preceduto dalla presentazione di un Progetto Urbanistico Preliminare in cui sia verificato l'inserimento urbanistico dell'intervento, assicurata l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche presenti rispetto al carico urbanistico che si intende introdurre e verificata la compatibilità del tipo di attività che si intende insediare con quelle preesistenti.

8. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione debbono essere sempre preceduti dall'approvazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.

#### INDICI URBANISTICI

9. Per le aree ricadenti in zona F6 del COMUNE DI AMANTEA sono previsti i seguenti indici.

IET (Indice Edificabilità Territoriale):	-
IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	0,4 mc/mq
IC (Indice di copertura):	30%
IPF (Indice di permeabilità fondiaria)	0,6 (mq/mq)
H (Altezza massima):	4,5 m
NP (Numero piani):	1
Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m
Dc (Distanza dai confini):	-
Df (Distanza tra le fronti):	-
Lm (Lotto minimo d'intervento):	-

#### **Art. 239 F7 –AREE DI SOSTA**

1. Sono le aree destinate a parcheggi pubblici.
2. Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono invece ammesse soluzioni in elevazione pluripiano.
3. Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.

#### **Art. 240 F8 – PARCHI PUBBLICI (PARCHI URBANI)**

1. Si tratta di aree verdi, di proprietà pubblica e privata, presenti nelle aree urbane o ai loro margini, che svolgono un'importante funzione paesaggistica - ambientale nonché potenzialmente culturale e ricreativa.
2. In ragione di tali valenze il P.S.A, persegue per tali aree gli obiettivi di tutela dell'identità dei caratteri naturali e paesaggistici e, nel rispetto di questi, di valorizzazione culturale e promozionale turistica.
3. Oltre ad interventi specifici di riqualificazione, recupero e valorizzazione ambientale e fruizione turistica a basso impatto (percorsi, aree attrezzate), nelle aree sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

4. Sono inoltre ammessi attività di Ristrutturazione edilizia di fabbricati, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, di Restauro e Risanamento Conservativo e, per i beni culturali vincolati, di Restauro ai sensi all'Art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

#### **Art. 241 F9 – VERDE INFRASTRUTTURALE E D'ARREDO**

1. Sono le aree vegetate di pertinenza infrastrutturale (aree intercluse, scarpate, trincee) o di arredo urbano, vincolate a tale uso, che non contribuiscono alla determinazione degli standard urbanistici di cui alla Parte IV ,Titolo III, Capo 2 .
2. In queste aree sono ammessi unicamente interventi di manutenzione del verde.

#### **Art. 242 F10 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE IMPIANTI COMUNALI E CONSORTILI<sup>9</sup>**

1. Si tratta di aree espressamente destinate alle attrezzature tecnologiche, quali impianto di depurazione, piattaforme e attrezzatura per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, pozzi ed impianti della rete acquedotto, centrali telefoniche, impianti per la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica, centrali telefoniche, rimesse di autoveicoli pubblici, ecc.
2. Per gli interventi di nuova realizzazione si applicano indici e parametri funzionali al tipo di opera da realizzare e al fabbisogno da soddisfare.
3. **In via generale, e fatti salvi gli eventuali impianti già esistenti e regolarmente autorizzati, gli impianti che effettuano gestione di rifiuti non devono essere ubicati in aree esondabili, instabili e alluvionabili, comprese nelle fasce A e B, corrispondenti alle classi di rischio molto elevato ed elevato, individuate nei piani di assetto idrogeologico, adottati ai sensi degli artt. 67 e 68 del d.lgs. n. 152 del 2006.**

## **Capo 2 Infrastrutture**

#### **Art. 243 CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLE STRADE**

1. Si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, ai sensi dall'articolo 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e ss.mm.ii..
2. Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
  - a) A – Autostrade: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia (a senso unico), eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

---

<sup>9</sup> Articolo modificato e integrato a seguito del parere motivato VAS di cui al D.D. n° 11588 del 09/08/2023 (in rosso il testo oggetto di modifica e integrazione).

- b) B** - Strade extraurbane principali: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchine pavimentate, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore. Per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- c) C** - Strade extraurbane secondarie: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- d) D** - Strade urbane di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchine pavimentate e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
- e) E** - Strade urbane di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
- f) F** - Strade locali: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata non facente parte degli altri tipi di strade.
- g) F-bis** - Itinerario ciclopedonale: strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.

#### **Art. 244** SISTEMA DELLA VIABILITÀ

1. Ai fini dell'analisi dello stato di fatto, da un lato, e degli obiettivi di riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento del sistema delle infrastrutture, dall'altro, il PSA adotta (Tavole: "Il sistema infrastrutturale esistente" e "Schema Direttore del PSA") una classificazione basata, in generale, sulla base delle caratteristiche geometriche e funzionali del ruolo effettivamente esercitato nel sistema delle relazioni territoriali.
2. Con riferimento a quanto previsto dalla classificazione funzionale delle strade ed in considerazione dei quattro fattori fondamentali sopra elencati, si possono individuare nel sistema globale delle infrastrutture stradali i seguenti quattro livelli di rete, ai quali far corrispondere le funzioni riportate nella seguente tabella:

Rete	Strade corrispondenti articolo 2, D.Lgs. n. 285/1992 e ss.mm.ii.	
	in ambito extraurbano	in ambito urbano
Rete primaria (di attraversamento)	<i>autostrade extraurbane (A);</i>	<i>autostrade urbane(A);</i>
Rete principale (di collegamento)	strade extraurbane principali (B)	strade urbane di scorrimento (D)

Rete secondaria (di penetrazione e distribuzione)	strade extraurbane secondarie (C)	strade urbane di quartiere (E)
Rete locale (di accesso)	strade locali extraurbane (F)	strade locali urbane (F)
Rete ciclo pedonale	Itinerario ciclopedonale (F-bis)	Piste ciclopedonali

#### **Art. 245** IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DEL TRASPORTO

1. Il sistema della mobilità e del trasporto è costituito dalle infrastrutture esistenti, da quelle da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.
2. I tracciati riservati alle reti della mobilità sono destinati alla circolazione e alla sosta dei veicoli motorizzati, ai percorsi ciclo-pedonali, alle sedi e agli impianti per mezzi di trasporto in sede propria, nonché le superfici comprese nelle fasce di pertinenza.
3. Sono fasce di pertinenza le strisce di terreno comprese tra la carreggiata più esterna ed il confine stradale. Esse costituiscono parte integrante della strada da utilizzare solo per la realizzazione di altri componenti quali: banchine, marciapiedi, fasce di sosta laterale, piste ciclo-pedonali, fermate per i mezzi pubblici, opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione dell'impatto ambientale. Le fasce di pertinenza sono, dunque, destinate alla definizione progettuale esecutiva delle nuove infrastrutture stradali e al futuro ampliamento o adeguamento di quelle esistenti.

#### **Art. 246** INTERVENTI SUL SISTEMA DELLA VIABILITÀ

1. Il presente articolo definisce i criteri secondo i quali debbono essere progettati ed eseguiti gli interventi di adeguamento e riorganizzazione della rete stradale esistente, comunque motivati, affinché gli stessi siano improntati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza della circolazione stradale, tenendo conto delle caratteristiche dell'itinerario all'interno del quale ciascun intervento si colloca.
2. Gli interventi previsti ed individuati dal PSA sono:
  - a) Interventi di ripristino e messa in sicurezza di tracciati in condizioni di elevata criticità legate soprattutto a fenomeni di dissesto;
  - b) gli interventi per di adeguamento, ovvero gli interventi finalizzati a migliorare le caratteristiche geometriche e di sicurezza di tracciati stradali, sia al fine di risolvere carenze pregresse, sia per esigenze di riorganizzazione del sistema delle relazioni;
  - c) La realizzazione di nuove infrastrutture stradali;
3. Gli interventi di cui di cui al comma precedente debbono essere progettati ed attuati tenendo conto delle seguenti obiettivi/prescrizioni:
  - a) Le intersezioni a raso, ove possibile, devono essere progettate con regolazione a rotatoria in quanto, rallentando il traffico, aumentano la sicurezza stradale e diminuiscono le incidentalità.
  - b) Gli interventi finalizzati alla riqualificazione e/o alla nuova costruzione di sottopassi e/o sovrappassi stradali saranno definiti in sede di progettazione nel rispetto della normativa vigente in materia.

c) Per quanto concerne le caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano, si rimanda alle disposizioni del D.M 5 novembre 2001, n. 6792, Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

### **Titolo III    SISTEMA DEI VINCOLI E DELLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO**

#### **Art. 247 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO**

1. Indipendentemente dall'Ambito Territoriale Unitario d'appartenenza e dalle norme, di cui al successivo 0, che ne disciplinano destinazione funzionale e trasformazione, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli.
  - a) vincolo di rispetto dei corsi d'acqua;
  - b) vincolo paesaggistico;
  - c) vincolo idrogeologico, idraulico, sismico;
  - d) vincolo cimiteriale. vincolo di rispetto dal depuratore;
  - e) vincolo di rispetto stradale e ferroviario;
  - f) vincolo di elettrodotto, gasdotto, etc...;
  - g) vincolo protezione civile
2. Quando non espressamente graficizzate, nelle tavole degli "D3 - Ambiti Territoriali Unitari", nelle tavole "D4 - Carta del sistema dei vincoli paesaggistici e dei beni culturali", nelle tavole "C12 - Le aree di emergenza per la Protezione Civile" o negli elaborati dello Studio Geomorfologico del PSA per tali aree valgono, in ogni caso, le individuazioni di legge o della Pianificazione sovraordinata.

#### **Art. 248 VINCOLO IDRAULICO LUNGO LE ACQUE PUBBLICHE**

1. Ai sensi del lett. f) art. 96 del R.D. n. 523 del 1094, sono soggetti a vincolo di in edificabilità assoluta le acque pubbliche, i loro alvei, sponde nonché sulle aree poste ad una distanza di 10 dal piede dell'argine e loro accessori.

#### **Art. 249 VINCOLI PAI E DELLO STUDIO GEOLOGICO TECNICO-AMBIENTALE**

1. Per tali vincoli si fa riferimento a quanto indicato agli Art. 187 e Art. 188 delle presenti norme e, più in generale, a quanto prescritto nella Parte III , 5, del presente REU.
2. Per quanto riguarda, specificatamente l'individuazione cartografica delle aree soggette a limitazioni o condizionamento nell'uso e nella trasformazione per criticità evidenziate dallo Studio Geologico Tecnico, si rimanda a quanto riportato nella Carta SG11 (Carta delle Pericolosità – Fattibilità delle Azioni di Piano – scala 1:5.000) che, di fatto, si configura come ulteriore elaborato dispositivo del P.S.A. .

## **Art. 250** VINCOLO PAESAGGISTICO E DI RISPETTO MONUMENTALE

1. Qualunque intervento riguardante aree e manufatti soggetti a tali vincoli, ai sensi delle leggi ex n. 1089/1939; ex n. 1497/1939; ex n. 431/1985 e L. R. n. 23/1990, oggi D. Lgs n. 42/2004 e s.mi., sono soggetti al rispetto, nelle more dell'approvazione del Piano Paesaggistico d'Ambito redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs n. 42/2004, delle definizioni e prescrizioni del Tomo IV del QTRP art. 3 Tipologie di beni paesaggistici", art. 25 "Vincoli inibitori", e 26 "Salvaguardia del territorio, vincoli tutori", nonché al parere degli organi preposti all'osservazione di detti vincoli.
2. Per quanto riguarda specificatamente L'area di notevole interesse pubblico "Area costiera e Centro Storico del Comune di Amantea" il PSA recepisce, nelle more dell'approvazione del PPdA, la disposizione normativa specifica contenuta nel Tomo III del QTRP "Atlante degli APTR e UPTR", riportata per l'area vincolata in questione (cod. 1.c 180016) nella scheda UPTR c.1 "Basso Tirreno Cosentino.

## **Art. 251** FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO<sup>10</sup>

1. Fasce di rispetto stradale – Fatte salve le distanze minime da rispettare dal filo stradale indicate più avanti per ogni Ambito Territoriale, in prossimità delle strade, per come classificate dall'art. 2, comma 2 del codice della Strada, per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per gli ampliamenti fronteggianti le strade, si applicano in ogni caso le distanze minime indicate nel D.P.R., 16/12/1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada" e s.m.i., ovvero:
  - a) fuori dai centri abitati:
    - a.1) 60 m per le strade di tipo A (Autostrade);
    - a.2) 40 m per le strade di tipo B (Strade extraurbane principali);
    - a.3) 30 m per le strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie);
    - a.4) 20 m per le strade di tipo F (Strade locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice della strada;
    - a.5) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F
  - b) Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle aree di previste come edificabili o trasformabili dal PSA:
    - b.1) 30 m per le strade di tipo A (Autostrade);
    - b.2) 20 m per le strade di tipo B (Strade extraurbane principali);
    - b.3) 10 m per le strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie);
    - b.4) Per le strade F valgono le distanze minime previste dal presente REU per ogni specifica ATU;
  - c) All'interno dei centri abitati
    - c.1) 30 m per le strade di tipo A (Autostrade);

---

<sup>10</sup> Articolo modificato e integrato a seguito del parere motivato VAS di cui al D.D. n° 11588 del 09/08/2023 (in rosso il testo oggetto di modifica e integrazione).

c.2) 20 m per le strade di tipo D (Strade urbane di scorrimento);

c.3) Per le strade di E (Strade urbane di quartiere) e per le strade F (Locali) valgono le distanze minime previste dal presente REU per ogni specifica ATU

2. Fascia di rispetto ferroviario – Le trasformazioni nelle aree a ridosso delle sedi ferroviarie sono disciplinate dal D.P.R. n. 753/1980 che stabilisce che:
- a) Lungo i tracciati delle linee ferroviarie, come stabilito dall'art.49 del DPR n. 753/1980, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
  - b) Sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie, come stabilito dall'art.56 del DPR n. 753/1980, qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato ad una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario. Tale distanza non deve essere comunque minore di metri sei, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia e metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia. La distanza di cui al comma precedente è aumentata a metri venti nel caso che il deposito sia costituito da materiali combustibili.
  - c) Ai sensi dell'art. 60 del DPR n. 753/1980, quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S., per le ferrovie dello Stato, e dai competenti uffici della M.C.T.C., per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze prescritte alle precedenti lettere a) e b)

#### **Art. 252** DISTANZE DAGLI ELETTRODOTTI<sup>11</sup>

1. Il PSA individua graficamente nelle tavole dei Vincoli Ambientali e Paesaggistici (Tavole con codice da D4.1-1 a D4.6.1) il tracciato indicativo degli elettrodotti ad alta tensione presenti sul territorio comunale, articolate in linee principali di trasporto e linee secondarie di distribuzione.
2. Le distanze minime dalle linee elettriche da garantire per l'edificazione di edifici a destinazione abitativa o altre funzioni che implicino la permanenza prolungata di persone sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.
3. le effettive "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico, si devono intendere quelle definite specificatamente per ogni linea dall'Ente Gestore.
4. Entro un anno dall'approvazione del PSA, i gestori degli elettrodotti dovranno fornire all'ufficio Unico di Piano i tracciati delle linee presenti sul territorio oggetto del PSA, con indicazione delle loro caratteristiche nonché delle relative fasce di rispetto così come definite dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dal

---

<sup>11</sup> Articolo modificato e integrato a seguito del parere motivato VAS di cui al D.D. n° 11588 del 09/08/2023 (in rosso il testo oggetto di modifica e integrazione).

D.M. 29 maggio 2008 e determinate con la metodologia di calcolo di cui al Decreto Min. Ambiente 29 Maggio 2008.

5. All'interno delle fasce di rispetto individuate dai gestori con le modalità di cui al precedente comma 4 non sono ammesse destinazioni di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza superiore alle quattro ore.
6. Nelle more della definizione delle fasce di rispetto degli elettrodotti da parte dei gestori, le richieste di utilizzazione a scopi edificatori di superficie che ricadono a meno di 35 m dalla proiezione a terra dalle linee AT, dai loro sostegni e dalle cabine primarie e a meno di 20 metri dalle Linee MT, dai loro sostegni e dalle cabine secondarie devono acquisire apposita dichiarazione e/o certificazione che attesti la distanza minima da rispettare per il posizionamento del fabbricato.
7. In assenza della certificazione di cui al comma precedente si applicano, in via cautelativa, le seguenti distanze minime da qualunque conduttore delle linee elettriche aeree esterne per ciò che concerne l'edificazione di fabbricati destinati a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone:
  - a) linee elettriche a 132 KV: 10 metri;
  - b) linee elettriche a 220 KV: 18 metri;
  - c) linee elettriche a 380 KV: 29 metri.
  - d) Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kV e inferiore a 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.
  - e) Per linee a tensione inferiore a 132 kV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale del 16 gennaio 1991.
  - f) La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.
8. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto e di attenzione concorrono comunque alla formazione della volumetria in applicazione degli indici e dei parametri dell'Ambito Territoriale Unitario in cui ricadono.
9. Nelle fasce di rispetto come sopra determinate debbono essere collocate infrastrutture stradali e zone verdi.

#### **Art. 253** DISTANZE DALLE CONDOTTE DI LIQUIDI E DI SOSTANZE GASSOSE

1. Fuori dai centri abitati e nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione urbanistica, ai sensi del D.M 16.04.2008, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata, nelle fasce di m 13,50 (per tubazioni con diametri uninominali fino a 4 pollici) e nelle fasce di m 30,00 (per tubazioni con diametri uninominali fino a 48 pollici), latitanti all'asse delle condotte principali di sostanze gassose,

quali oleodotti, metanodotti, gasdotti, e simili, fermo restando ogni altra eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi, dello Stato e della Regione, ovvero da atti costitutivi di servitù.

#### **Art. 254** VINCOLO CIMITERIALE

1. Le aree con vincolo cimiteriale, riguardante il Cimitero e le relative fasce di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dall'articolo 338 del Testo unico delle Leggi sanitarie n.1265/1934 e n.938/1957 e ss.mm.ii..
2. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri è vietata la realizzazione di qualsiasi opera edilizia.
3. Sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - a) elementi viari;
  - b) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
  - c) reti idriche;
  - d) reti fognanti;
  - e) metanodotti, gasdotti, e simili;
  - f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - g) giardini autonomi;
  - h) manufatti amovibili e/o precari.
4. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
5. In forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico, è ammesso esclusivamente l'uso commerciale limitatamente alla sola vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

#### **Art. 255** AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. All'interno della maglia viaria principale, la viabilità delle lottizzazioni e dei piani particolareggiati deve essere organizzata funzionalmente in modo da garantire il raccordo con la suddetta maglia, la correlazione fra lottizzazioni contermini, la formazione di adeguate aree di sosta e parcheggio.
2. La larghezza minima delle strade, ad eccezione di quelle di servizio alle aree agricole, non potrà essere inferiore a m 6,00, esclusi i marciapiedi, nelle zone accidentate o collinari, e a m 8,00 , esclusi i marciapiedi, nelle altre zone. A tale larghezza dovranno adeguarsi anche le strade esistenti, ove possibile. Nelle zone urbane la larghezza dei marciapiedi non può essere inferiore a m 1,50 per lato e a m 3,00 per entrambi i lati.
3. Nelle fasce di rispetto stradale di cui al precedente articolo Art. 251 sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto;

- b) strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
  - c) reti idriche;
  - d) reti fognaria;
  - e) canalizzazioni irrigue;
  - f) metanodotti, gasdotti, e simili;
  - g) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - h) cabine di distribuzione elettrica;
  - i) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
  - j) distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada, ove previsto nei relativi specifici strumenti di programmazione;
  - k) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
4. Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di Restauro e Risanamento conservativo, di ristrutturazione, e di ampliamento purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

#### **Art. 256 VINCOLO PROTEZIONE CIVILE**

1. Le aree di attesa o di quartiere, le Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse e le Aree di ricovero della popolazione, individuate e perimetrate per ogni Comune aderente al PSA nelle tavole "C12 - Le aree di emergenza per la Protezione Civile", sono regolamentate dal relativo Piano Locale di Emergenza di Protezione Civile Comunale e recepite dal presente PSA.
2. In tali aree sono, in ogni caso, vietati interventi in grado di pregiudicarne, in caso di emergenza, l'uso, la funzionalità e l'accessibilità secondo gli obiettivi e le determinazioni dei Piani di Protezione Civile cui al comma precedente.

#### **Art. 257 VINCOLO DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE E PER LA TUTELA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO<sup>12</sup>**

1. Fatta salva le eventuali più restrittive derivanti dalle normative specifiche nazionali e regionali vigenti o di futura emanazione, non è ammessa l'edificazione:
  - a) nella fascia di metri 100 dal confine dell'area di pertinenza degli impianti di depurazione;
  - b) nella fascia di rispetto dai pozzi idropotabili o sorgenti o captazioni acquedottistiche individuata mediante perimetrazione effettuata con il criterio idrogeologico o, in assenza di tale perimetrazione, definita, con criterio geometrico, per la profondità di 200 metri.
  - c) Nella fascia di 15 metri dai serbatoi idrici.

---

<sup>12</sup> Articolo modificato e integrato a seguito del parere motivato VAS di cui al D.D. n° 11588 del 09/08/2023 (in rosso il testo oggetto di modifica e integrazione).

## **Titolo IV    AMBITI TERRITORIALI UNITARI**

### **Capo 1    Generalità**

#### **Art. 258** GLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI DEL COMUNE DI CLETO

1. Con le modalità e gli obiettivi indicati dalla normativa urbanistica regionale, l'assetto territoriale urbanistico programmato nell'ambito del nuovo PSA è stato ulteriormente approfondito con l'individuazione, per ogni Comune associato, degli Ambiti Territoriali Unitari, ovvero le unità territoriali ed urbane per il quale il piano riscontra o assegna caratteristiche e ruolo omogenei dal punto di vista ambientale, insediativo, storico, culturale ed identitario.
2. Per quanto riguarda in particolare il territorio comunale di Cleto, l'individuazione cartografica degli Ambiti Territoriali Unitari è riportato nelle seguenti tavole:
  - a) D3.4.1 - Ambiti Territoriali Unitari – Cleto -Tav. 1 di 2 - scala 1:5.000
  - b) D3.4.2 - Ambiti Territoriali Unitari – Cleto -Tav. 2 di 2 - scala 1:5.000

### **Capo 2    Zone del territorio a carattere storico (TS)**

#### **Art. 259** INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE ZONE DEL TERRITORIO A CARATTERE STORICO

1. Come disposto dalla L. R. n. 19/2002, il P.S.A. individua gli insediamenti storici di carattere testimoniale e gli elementi singolari – edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale – che, in ragione della riconoscibilità, della compiutezza storico-morfologico-architettonica e della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico-ambientali, partecipano alla definizione dell'identità urbana.
2. Fanno parte, inoltre, delle zone TS i giardini storici e gli spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale, gli spazi verdi conformanti il costruito, il verde di arredo e le aree prevalentemente attrezzate, il verde fluviale a caratterizzazione naturalistica che configurano un paesaggio storico e urbano da preservare.
3. Le Zone TS, in relazione alla loro natura e sensibilità sono articolate in:
  - a) A1 – Centri e nuclei storici;
  - b) A2 – Aree ed elementi di interesse storico o di cornice al paesaggio storico urbano

#### **Art. 260** A1 – CENTRI E NUCLEI STORICI;

##### DESCRIZIONE

1. Le zone di cui al presente articolo, corrispondono agli agglomerati urbani di cui all'Art. 2 del "Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito" elaborato dalla Regione Calabria ai sensi del comma 2 dell'art. 48, comma 2, della L.R. n. 19 del 2002.
2. Nello specifico, le zone A1 individuano i tessuti che "conservano nell'organizzazione territoriale nell'impianto urbanistico ed ambientale nonché nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali, comprendendo inoltre ogni

struttura insediata, anche extra urbana che costituisca eredità significativa di storia locale. Agglomerati urbani che, per le loro architetture, la loro unitarietà, la loro omogeneità, presentano un interesse storico, archeologico, artistico o di tradizione”.

3. All'interno dell'ambito territoriale di cui al presente P.S.A., sono individuate i seguenti agglomerati storici principali:
  - a) Città Storica di Aiello Calabro (Comune di Aiello Calabro);
  - b) Città Storica di Amantea (Comune di Amantea);
  - c) Città Storica di Belmonte Calabro (Belmonte Calabro);
  - d) Città Storica di Cleto e nucleo storico di Savuto (Comune di Cleto);
  - e) Città Storica di San Pietro in Amantea (Comune di San Pietro in Amantea);
  - f) Città Storica di Serra d'Aiello (Serra D'Aiello).
4. Per le zone A1, fino all'eventuale adozione del facoltativo “Piano del Centro Storico” di cui all'Art. 215 del presente regolamento, i Comuni applicano le seguenti disposizioni.

#### INDIRIZZI

5. Il P.S.A. persegue per le aree urbane di valore storico, in linea con le indicazioni degli strumenti sovraordinati e la normativa vigente, gli obiettivi di conservazione e valorizzazione del patrimonio storico culturale, di tutela e valorizzazione dell'identità dei caratteri storici e paesaggistici, di qualità dell'ambiente e delle condizioni di vivibilità. In tal senso, il Comuni interessati con il P.S.A., riconoscono la valenza dei centri storici quali elementi strategici per lo sviluppo sostenibile fondato sulla promozione delle risorse culturali, sociali, storiche, ambientali e paesaggistiche sostenendone e promuovendone la valorizzazione funzionale ed la conservazione e recupero delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche.
6. In relazione alle considerazioni ed obiettivi di cui sopra ed in riferimento e in coerenza con gli indirizzi e principi contenuti nel Disciplinare di cui all'art.48, comma 2, della L.R. n. 19 del 2002, il P.S.A. persegue per le aree del Centro e Nuclei Storici i seguenti obiettivi specifici:
  - a) Contrasto e prevenzione dei processi di degrado e di abbandono in corso.
  - b) Valorizzazione le risorse immobiliari disponibili anche al fine di arrestare lo spopolamento e ridurre generalmente il consumo di suolo a fini edilizi-abitativi;
  - c) Valorizzazione delle identità strutturali, ovvero i beni e i valori culturali, sociali, storici, architettonici, urbanistici, economici, ambientali e paesaggistici esistenti;
  - d) Recupero, riqualificazione, riutilizzo, valorizzazione e specializzazione del patrimonio edilizio e architettonico urbano;
  - e) Definizione di nuove funzioni per il patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato secondo un piano di riassetto e di attrazione di nuove funzioni e attività (progetti di riuso);

- f)** Valorizzazione e conservazione dell'ambiente costruito, del paesaggio e dell'ambiente naturale circostante;
- g)** Miglioramento e potenziamento dei servizi privati e pubblici per l'innalzamento della qualità della vita sia per i residenti che per i turisti;
- h)** Adeguamento dei fabbricati, delle dotazioni e delle funzioni per conseguire adeguati livelli di sicurezza e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo per il risparmio energetico, l'uso contenuto delle risorse, la riduzione degli inquinamenti e avendo cura dell'estetica dei manufatti;
- i)** Riconversione dell'edilizia sociale attraverso piani e programmi che contemplino anche l'eventuale apporto di risorse dei privati con le modalità previste dalla vigente legislazione statale e regionale;
- j)** Sostegno e valorizzazione delle attività artigiane e degli antichi mestieri, degli usi turistico-ricettivi, direzionali e commerciali, dei servizi, delle attività sociali, ricreative, culturali e artistiche, dei servizi alla persona, anche con caratteristiche e spazi innovativi e tramite il riuso di spazi ed edifici pubblici;
- k)** Re-inserimento delle attività commerciali di prossimità e/o produttive e/o artigianali che possono essere considerate compatibili con le peculiarità dei Centri Storici, o che siano compatibili con la realizzazione di Centri commerciali naturali e/o di formule di ospitalità diffusa;
- l)** Regolamentazione delle attività moleste e/o inquinanti con eliminazione di quelle in contraddizione con gli obiettivi di conservazione e di valorizzazione del Centro Storico;
- m)** Mitigazione o rimozione degli elementi e dei fattori di inquinamento acustico;
- n)** Riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti, mediante recupero e manutenzione delle aree inedificate, degradate o poco utilizzate; eliminare le opere o gli edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico;
- o)** Incentivazione all'adeguamento tipologico dei singoli alloggi;
- p)** Introduzione di nuove funzionalità abitative attraverso un riuso compatibile degli edifici, in coerenza con la destinazione d'uso originaria;
- q)** Ricerca di soluzioni di mobilità sostenibile e nuove modalità di accesso, anche attraverso la predisposizione di parcheggi di prossimità, di vie pedonali e/o ciclabili, di accessi per emergenze sanitarie e ogni altra misura che possa rendere la mobilità agevole e funzionale agli obiettivi di rivitalizzazione;
- r)** Estensione delle reti telematiche e adeguamento degli impianti tecnologici, compatibilmente con i valori culturali dei Centri Storici;
- s)** Individuazione di misure specifiche per la prevenzione e la mitigazione dei rischi per la messa in sicurezza del Centro Storico contro le calamità naturali di tipo sismico e idrogeologico, con individuazione di vie di fuga e aree di raccolta per i primi interventi;
- t)** Introduzioni di funzioni e servizi (punti informativi, segnaletica, cartellonistica), rivolti ai residenti ed all'utenza turistica, finalizzati alla conoscenza della storia, la cultura e la formazione dei Centri Storici e le vocazioni territoriali specifiche.

#### USI AMMESSI E PREVISTI

7. Nelle aree in oggetto sono ammessi gli attuali i seguenti usi, per la cui definizione si rimanda all'Art. 29:
- a) Residenziale uA;
  - b) Commerciali limitatamente alle categorie uB.1, uB.2;
  - c) Turistico ricettive uC;
  - d) Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;
  - e) Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4, uF.5.2, uF.5.3, uF6, uF7.
8. Sono inoltre ammessi gli usi attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al comma 0 purché con essi compatibili.
9. Altre forme di utilizzo non specificatamente ammesse potranno essere valutate ed previste nell'ambito del facoltativo Piano del Centro Storico.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

10. Sono ammesse, fino all'eventuale adozione del Piano per il Centro Storico e nel rispetto degli specifici criteri e prescrizioni stabilite da questo regolamento per le zone Centro e nuclei storici (A1), unicamente le seguenti attività di intervento:
- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Superamento delle barriere architettoniche;
  - d) Cambi di destinazione d'uso.
- inoltre, purché attuate senza la previsione di nuovi fabbricati o l'introduzione di nuovi elementi o di modifiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti (come ad esempio la modifica dei prospetti dei fabbricati mediante la realizzazione di nuove aperture o modifica di quelle esistenti) e dei luoghi e in assenza di incrementi della volumetria originaria, possono essere altresì previste le seguenti categorie di intervento:
- e) Ristrutturazioni edilizia;
  - f) Ristrutturazione urbanistica;
11. Gli interventi di nuova costruzione all'interno alle Zone A1 potranno essere eventualmente previsti e regolamentati nell'ambito del facoltativo Piano del Centro Storico di cui all' Art. 63.
12. L'unica nuova volumetria ammissibile, prevedibile nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici fortemente degradati, è quella che scaturisce dal ripristino della morfologia e caratteri originari storici (sono escluse le superfetazioni e, più in generale, tutte le addizioni realizzate in epoca recente) comprovati dalla documentazione storica di carattere catastale, tipologico, costruttivo e iconografico disponibile.

13. Ogni altro tipo di intervento non esplicitamente consentito per la zona A1 nel presente articolo, e in ogni caso coerente con gli indirizzi di cui ai commi 0 e 0, potrà essere eventualmente previsto e regolamentato nell'ambito del facoltativo Piano per il Centro Storico di cui all'Art. 63.

#### ATTUAZIONE

14. Fatta eccezione nei casi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree A1 è possibile operare con le modalità di intervento di cui ai commi 0 e 0 mediante intervento diretto.
15. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ammessi ai sensi del comma 0 anche in assenza di un piano organico del Centro Storico, debbono essere comunque preceduti dall'approvazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.
16. Fatta eccezione per la manutenzione ordinaria e fino all'eventuale approvazione del Piano del Centro Storico, tutti gli interventi nelle aree A1, fatte salve le normali procedure abilitative, dovranno essere preceduti dalla sottoscrizione di una convenzione tipo di Intervento, da far sottoscrivere agli operatori privati e pubblici, che preveda lo schema delle azioni di recupero, gli usi, i tempi di realizzazione, la ripartizione dell'eventuale Fondo per il Risanamento e Recupero, l'eventuale presenza di alloggi di edilizia sociale, le misure e le modalità di eventuali incentivi e quanto altro occorra per l'espletamento delle azioni di recupero.

#### INDICI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI

17. I limiti edificatori, le eventuali prescrizioni da considerare per le nuove costruzioni saranno individuati, nel rispetto degli indirizzi di cui ai commi 0 e 0 del presente articolo e sulla base ed in conformità della tipologia, altezza e consistenza dell'attuale patrimonio edilizio, nell'ambito dell'eventuale Piano del Centro Storico.
18. Le superfici da destinare ad attrezzature e servizi pubblici nelle aree A1, anch'esse, da definirsi nel Piano del Centro Storico, non potranno essere comunque inferiori a quanto indicato al comma 4 dell'Art. 223 per le abitazioni e al comma 2 dell'Art. 224 per quanto riguarda le destinazioni commerciali e direzionali.

### **Art. 261 A2 – AREE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO O DI CORNICE AL PAESAGGIO STORICO URBANO**

#### DESCRIZIONE

1. Sono le aree libere o insediate e, in ogni caso, prive di caratteristiche urbane, connotate da una specifica identità storico-culturale e che assumono una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale, sia in se, per i valori che esprimono, sia in quanto fortemente connessi ad un Centro o Nucleo Storico Urbano.
2. Fanno parte di questa categoria anche edifici e insediamenti di particolare pregio storico-culturale e testimoniale a carattere rurale, con le relative aree di pertinenza e i complessi archeologico-monumentali isolati.

- 3.** All'interno dell'ambito territoriale di cui al presente P.S.A., sono individuate le seguenti aree di interesse storico e di cornice al paesaggio storico urbano.
- a) L'area del Castello di Amantea
  - b) L'area del Castello Aragonese di Aiello
  - c) L'area del Castello Normanno di Cleto

#### INDIRIZZI

- 4.** Considerate la particolare natura e sensibilità di tali ambiti, il P.S.A. persegue per le Zone A2 obiettivi di massima tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio storico culturale e la salvaguardia dell'identità dei caratteri storici e paesaggistici e dell'ambiente.
- 5.** Le attività di valorizzazione e recupero delle aree A2 e delle emergenze in esse presenti, potranno essere orientate alla loro fruibilità a fini turistico-culturali, prevedendo, dove possibile e compatibilmente con le necessarie esigenze di tutela e conservazione, il loro riuso per attività culturali, per lo spettacolo, per l'integrazione dell'offerta culturale, per l'artigianato tipico e i mestieri tradizionali, per le attività strettamente connesse ai beni culturali, per i servizi al turista.

#### USI AMMESSI E PREVISTI

- 6.** Nelle aree in oggetto sono ammessi gli attuali i seguenti usi:
- a)** Commerciali limitatamente alle categorie uB.1 con esclusivo riferimento ad esercizi per la vendita di prodotti di artigianato locale e prodotti alimentari tipici
  - b)** Produttive limitatamente alle categorie uD.1 con riferimento esclusivo alle botteghe artigianali, uD.3.;
  - c)** Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1.1, uF.3.2, uF.3.3, uF.3.4, uF.4.3.
- 7.** Sono inoltre ammessi gli usi attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al comma 0 purché con essi compatibili.
- 8.** Altre forme di utilizzo non specificatamente ammesse potranno essere valutate ed previste per una specifica area A2 nell'ambito del Piano del Centro Storico che eventualmente la comprenda.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

- 9.** Negli ambiti A2 sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
- 10.** Sono inoltre ammessi attività di Ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, di Restauro e Risanamento Conservativo e, per i beni culturali vincolati, di Restauro ai sensi all'Art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
- 11.** Ogni altro tipo di intervento non esplicitamente consentito per la zona A2, e in ogni caso in linea con i principi e gli indirizzi di cui ai commi 0 e 0 , potrà essere eventualmente previsto e regolamentato nell'ambito del facoltativo Piano per il Centro Storico di cui all'Art. 215 oppure nell'ambito di Piano Attuativo Unitario (PAU), ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3

dell'Art. 211, avente valore di PAU, finalizzato, attraverso la definizione di un insieme integrato di interventi, al recupero, valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area nel suo complesso.

#### ATTUAZIONE

12. Nelle aree A2 è possibile operare con le modalità di intervento di cui ai commi 0 e 0 mediante intervento diretto.
13. Fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, tutti gli interventi nelle aree A2, fatte salve le normali procedure abilitative, dovranno essere preceduti dalla sottoscrizione di una convenzione tipo di Intervento, da far sottoscrivere agli operatori privati e pubblici, che preveda lo schema delle azioni di recupero, gli usi, i tempi di realizzazione, la ripartizione dell'eventuale Fondo per il Risanamento e Recupero, le misure e le modalità di eventuali incentivi e quanto altro occorra per l'espletamento delle azioni di recupero.
14. Inoltre, interventi integrati a carattere edilizio, urbanistico ed ambientale, finalizzati al recupero, valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area A2 nel suo complesso, secondo gli obiettivi di cui ai commi 0 e 0, dovranno essere individuati o nell'ambito del Piano per il Centro Storico di cui all'Art. 215 esteso all'area A2 oppure nell'ambito di Piano Attuativo Unitario (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.

#### INDICI URBANISTICI E PARAMETRI URBANISTICI

15. I limiti edificatori e le eventuali prescrizioni da considerare per le nuove costruzioni saranno individuati, nel rispetto degli indirizzi di cui ai commi 0 e 0 del presente articolo, nell'ambito dell'eventuale Piano del Centro Storico.

### **Capo 3 Zone del territorio urbanizzato (TU)**

#### **Art. 262 INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE ZONE DEL TERRITORIO A CARATTERE CONSOLIDATO**

1. Il sistema insediativo consolidato include aree urbane parzialmente o totalmente edificate, stabilmente configurate e definite nelle loro caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche.
2. Per la definizione del sistema insediativo consolidato e per la conseguente articolazione nelle sottozone di cui agli articoli seguenti sono state considerate, per tutti i Comuni del presente P.S.A., le caratteristiche specifiche dei tessuti e delle dotazioni urbanistiche attuali ed in corso di attuazione. L'articolazione proposta intende rispondere alla complessità territoriale e all'esigenza di una razionalizzazione e riqualificazione dell'impianto esistente dell'attuale assetto insediativo attraverso:
  - a) conservazione dei tipi preesistenti di interesse architettonico
  - b) recupero e miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente
  - c) incremento delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici
  - d) riorganizzazione funzionale

- 3.** Ai fini del presente regolamento, il Territorio Urbanizzato del Comune di Cleto è classificato nei seguenti ambiti:
- a)** B1: aree urbane sature;
  - b)** B2.1: tessuti urbani di consolidamento e completamento;
  - c)** B2.2: tessuti urbani e periurbani di completamento;
  - d)** B2.3: tessuti periurbani ed extra-urbani di completamento a vocazione turistico-residenziale;
  - e)** B3.1: tessuti urbani e periurbani da riqualificare;
  - f)** B3.2: tessuti urbani a vocazione turistica da riqualificare;

**Art. 263 B1 - AREE URBANE SATURE;**

DESCRIZIONE

- 1.** Le aree urbane sature incluse nella zona B1 sono aree completamente edificate e consolidate sia nei loro rapporti qualitativi che quantitativi; si tratta di aree che, pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico o un'indiscutibile valenza testimoniale, presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata. I caratteri peculiari delle aree in oggetto sono:
- a)** struttura viaria consolidata e dotazione di attrezzature pubbliche generalmente soddisfacente e/o pienamente garantita nelle aree immediatamente adiacenti;
  - b)** suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta;
  - c)** disposizione degli edifici sul fronte stradale, con eventuale presenza di negozi al pianoterra;
  - d)** sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie.

INDIRIZZI

- 2.** Gli interventi all'interno della zona B1 dovranno tendere al conseguimento dei seguenti obiettivi specifici:
- a)** mantenimento dell'attuale impianto urbanistico;
  - b)** miglioramento architettonico degli edifici degradati;
  - c)** conservazione degli edifici di valore storico e paesaggistico;
  - d)** salvaguardia della struttura dell'impianto viario e della divisione in isolati;
  - e)** valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente.

USI AMMESSI E PREVISTI

- 3.** Nelle suddette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda all'Art. 29 del presente regolamento.
- a)** Residenziale uA;

- b)** Commerciali limitatamente alle categorie uB.1, uB.2;
  - c)** Turistico ricettive uC;
  - d)** Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;
  - e)** Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4, uF.5.2, uF.5.3, uF6, uF7.
- 4.** Sono inoltre ammesse, purché con essi compatibili, le destinazioni attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al precedente comma 0.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

- 5.** Sono ammesse le seguenti attività di intervento:
- a)** Manutenzione ordinaria
  - b)** Manutenzione straordinaria;
  - c)** Restauro e risanamento conservativo;
  - d)** Ristrutturazione edilizia;
  - e)** Ristrutturazione urbanistica;
  - f)** Nuova costruzione
  - g)** Superamento delle barriere architettoniche;
  - h)** Cambi di destinazione d'uso.
- 6.** Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici fortemente degradati, l'unica nuova volumetria ammissibile, prevedibile è quella che scaturisce dal ripristino della morfologia e caratteri originari (sono escluse le superfetazioni e, più in generale, tutte le addizioni realizzate in epoca recente) comprovati dalla documentazione di carattere catastale, tipologico, costruttivo e iconografico disponibile.
- 7.** La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici urbanistici previsti, nei lotti residui non impegnati da edifici esistenti, anche quando interclusi, e nei casi di demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a)** Rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
  - b)** nel caso di nuova edificazione in lotti interclusi deve essere garantita l'accessibilità dimostrando il possesso dei titoli reali relativi ai diritti di passaggio veicolare.
- 8.** Sono consentiti interventi finalizzati a garantire una migliore abitabilità degli immobili attraverso la ricomposizione di unità edilizie contermini, purché ciò sia in misura contenuta e non comporti notevoli variazioni all'aspetto formale delle unità edilizie.
- 9.** Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

#### ATTUAZIONE

10. Fatta eccezione nei casi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree B1 è possibile operare con le modalità di intervento di cui al comma 0 del presente articolo mediante intervento diretto.
11. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammessi debbono essere preceduti dall'approvazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.

INDICI URBANISTICI E PARAMETRI URBANISTICI

12. Per le aree ricadenti in zona B1 del COMUNE DI CLETO sono previsti i seguenti indici e parametri:

IET (Indice Edificabilità Territoriale) :	
IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	1,5 mc/mq
IC (Indice di Copertura):	0,4 mq/mq
IPF (Indice di permeabilità fondiaria)	0,3 mq/mq
H (Altezza massima):	10,5 m
NP (Numero piani):	3
Ds (Distanza dal filo stradale):	-
Dc (Distanza dai confini):	-
Df (Distanza tra le fronti):	-
Lm (Lotto minimo d'intervento):	-

13. Le dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici (standard) da considerare nelle aree B1 sono quelle di cui al comma 4 dell'Art. 223 delle presenti norme per le abitazioni e quelle del comma 2 dell'Art. 224 per le destinazioni a carattere commerciale e terziario.

**Art. 264 B2.1: TESSUTI URBANI DI CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO**

DESCRIZIONE

1. Queste aree includono tessuti quasi completamente edificati e a tipologia definita (principalmente palazzine ed edifici plurifamiliari), i quali, pur costituendo una configurazione insediativa consolidata, presentano tuttavia un certo margine di completamento dell'assetto urbano. I caratteri peculiari delle aree in oggetto sono:
- a) struttura viaria e dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici correttamente dimensionati rispetto alle densità edificatorie;
  - b) suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta;
  - c) disposizione degli edifici sul fronte stradale, con eventuale presenza di negozi al pianoterra;
  - d) sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie.

#### INDIRIZZI

2. Gli interventi all'interno della zona B2.1 dovranno tendere al conseguimento dei seguenti obiettivi specifici:
- a)** mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico;
  - b)** miglioramento architettonico degli edifici degradati;
  - c)** Miglioramento della qualità, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente anche in relazione agli obiettivi di qualità ambientale e di risparmio energetico;
  - d)** conservazione degli eventuali manufatti di valore storico e paesaggistico;
  - e)** valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente.

#### USI AMMESSI E PREVISTI

3. Nelle aree B2.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda all'Art. 29 del presente regolamento.
- f)** Residenziale uA;
  - g)** Commerciali limitatamente alle categorie uB.1, uB.2;
  - h)** Turistico ricettive uC;
  - i)** Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;
  - j)** Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4.2, uF.4.3, uF.4.4, uF.4.5, uF.5.2, uF.5.3, uF6, uF7.
4. Sono inoltre ammesse, purché con essi compatibili, le destinazioni attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al precedente comma 0.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

5. Nelle aree B2.1 sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- a)** Manutenzione ordinaria;
  - b)** Manutenzione straordinaria;
  - c)** Restauro e risanamento conservativo;
  - d)** Ristrutturazione edilizia;
  - e)** Ristrutturazione urbanistica;
  - f)** Nuova Costruzione
  - g)** Superamento delle barriere architettoniche;
  - h)** Cambi di destinazione d'uso;

6. Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo, l'unica nuova volumetria ammissibile, è quella che, nelle situazioni di edifici particolarmente degradati, scaturisce dal ripristino della morfologia e caratteri originari (sono escluse le superfetazioni e, più in generale, tutte le addizioni realizzate in epoca recente) comprovati dalla documentazione di carattere catastale, tipologico, costruttivo e iconografico disponibile.
7. La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici urbanistici previsti per le zone B2.1, nei lotti residui non impegnati da edifici esistenti, anche quando interclusi, e nei casi di demolizione con ricostruzione, secondo le seguenti prescrizioni:
- a) è obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti;
- b) nel caso di edificazione in lotti interclusi deve essere garantita l'accessibilità dimostrando il possesso dei titoli reali relativi ai diritti di passaggio veicolare.
8. Sono consentiti interventi finalizzati a garantire una migliore abitabilità degli immobili attraverso la ricomposizione di unità edilizie contermini, purché ciò sia in misura contenuta e non comporti notevoli variazioni all'aspetto formale delle unità edilizie.
9. Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

#### ATTUAZIONE

10. Fatta eccezione nei casi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree B2.1 è possibile operare con le modalità di intervento di cui al comma 0 del presente articolo mediante intervento diretto.
11. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica debbono essere preceduti dall'approvazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.

#### INDICI URBANISTICI E PARAMETRI URBANISTICI

12. Per le aree ricadenti in zona B2.1 del COMUNE DI CLETO sono previsti i seguenti indici e parametri:

IET (Indice Edificabilità Territoriale) :	
IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	1 mc/mq
IC (Indice di Copertura):	0,4 mq/mq
IPF (Indice di permeabilità fondiaria)	0,4 mq/mq
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	-
Dc (Distanza dai confini):	-
Df (Distanza tra le fronti):	-
Lm (Lotto minimo d'intervento):	-

- 13.** Le dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici (standard) da considerare nelle aree B2.1 sono quelle di cui al comma 4 dell'Art. 223 delle presenti norme per le abitazioni e quelle del comma 2 dell'Art. 224 per le destinazioni a carattere commerciale e terziario.

## **Art. 265 B2.2 - TESSUTI URBANI E PERIURBANI DI COMPLETAMENTO**

### DESCRIZIONE

- 1.** Tali aree includono tessuti, in ambito urbano o periurbano, formati da edifici a tipologia prevalente di villini o palazzine (e loro varianti normative), i quali, pur definendo una configurazione insediativa con caratteristiche edilizie a media densità abitativa, presentano ancora un alto margine di completamento.
- a)** struttura viaria e dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sufficientemente dimensionata rispetto alle densità edificatorie;
  - b)** suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione eterogenea;
  - c)** disposizione degli edifici arretrata rispetto al filo stradale;
  - d)** sistemazione a giardino delle pertinenze fatta eccezione degli spazi utilizzati per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie.

### INDIRIZZI

- 2.** Oltre agli obiettivi generali di cui al precedente gli interventi all'interno della zona B2.2 dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici:
- a)** Mantenimento dell'impianto attuale e suo consolidamento attraverso la conservazione, ove possibile, delle direttrici ed orientamenti esistenti;
  - b)** Miglioramento della qualità, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente anche in relazione agli obiettivi di qualità ambientale e di risparmio energetico;
  - c)** valorizzazione e miglioramento delle pertinenze, con la conservazione e l'incremento del verde esistente;
  - d)** Riqualificazione delle dotazioni urbanistiche e degli spazi e attrezzature pubbliche;

### USI AMMESSI E PREVISTI

- 3.** Nelle aree B2.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda all'Art. 29 del presente regolamento.
- k)** Residenziale uA;
  - l)** Commerciali limitatamente alle categorie uB.1, uB.2;
  - m)** Turistico ricettive uC;
  - n)** Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;

- o)** Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4.2, uF.4.3, uF.4.4, uF.4.5, uF.5.2, uF.5.3, uF6, uF7.
- 4.** Sono inoltre ammesse, purché con essi compatibili, le destinazioni attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al precedente comma 0.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

- 5.** Nelle aree B2.2 sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
  - a)** Manutenzione ordinaria;
  - b)** Manutenzione straordinaria;
  - c)** Restauro e risanamento conservativo;
  - d)** Ristrutturazione edilizia;
  - e)** Ristrutturazione urbanistica;
  - f)** Nuova Costruzione
  - g)** Superamento delle barriere architettoniche;
  - h)** Cambi di destinazione d'uso;
- 6.** Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo, l'unica nuova volumetria ammissibile, è quella che, nelle situazioni di edifici particolarmente degradati, scaturisce dal ripristino della morfologia e caratteri originari (sono escluse le superfetazioni e, più in generale, tutte le addizioni realizzate in epoca recente) comprovati dalla documentazione di carattere catastale, tipologico, costruttivo e iconografico disponibile.
- 7.** La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici urbanistici previsti per le zone B2.2, nei lotti residui non impegnati da edifici esistenti, anche quando interclusi, e nei casi di demolizione con ricostruzione, secondo le seguenti prescrizioni:
  - e)** è obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti;
  - f)** nel caso di edificazione in lotti interclusi deve essere garantita l'accessibilità dimostrando il possesso dei titoli reali relativi ai diritti di passaggio veicolare.
- 8.** Sono consentiti interventi finalizzati a garantire una migliore abitabilità degli immobili attraverso la ricomposizione di unità edilizie contermini, purché ciò sia in misura contenuta e non comporti notevoli variazioni all'aspetto formale delle unità edilizie.
- 9.** Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

#### ATTUAZIONE

- 10.** Fatta eccezione nei casi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree B2.2 è possibile operare con le modalità di intervento di cui al comma 0 del presente articolo mediante intervento diretto.

11. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica debbono essere preceduti dall'approvazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.

#### INDICI URBANISTICI E PARAMETRI URBANISTICI

12. Per le aree ricadenti in zona B2.2 del COMUNE DI CLETO sono previsti i seguenti indici e parametri:

IET (Indice Edificabilità Territoriale) :

---

IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria): 0,7 mc/mq

---

IC (Indice di Copertura): 0,3 mq/mq

---

IPF (Indice di permeabilità fondiaria) 0,5 mq/mq

---

H (Altezza massima): 7,5 m

---

NP (Numero piani): 2

---

Ds (Distanza dal filo stradale): 10 m

---

Dc (Distanza dai confini): -

---

Df (Distanza tra le fronti): -

---

Lm (Lotto minimo d'intervento): -

---

13. Le dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici (standard) da considerare nelle aree B2.2 sono quelle di cui al comma 4 dell'Art. 223 delle presenti norme per le abitazioni e quelle del comma 2 dell'Art. 224 per le destinazioni a carattere commerciale e terziario.

#### **Art. 266 B2.3 - TESSUTI PERIURBANI ED EXTRA-URBANI DI COMPLETAMENTO A VOCAZIONE RESIDENZIALE TURISTICA**

##### DESCRIZIONE

1. Tali aree, presenti nel territorio periurbano o extraurbano, includono tessuti parzialmente consolidati completamente o parzialmente urbanizzati e che presentano ampi margini di completamento; si tratta in ogni caso di tessuti formati da edifici, fino a due piani di altezza, a tipologia diversificata, prevalentemente unifamiliare (unifamiliari sparse, villini, etc.);
2. Le zone B2.3 possono includere aree residenziali a forte carattere temporaneo e/o stagionale, nonché aree a chiara vocazione turistico-ricettiva; per questa ragione, nelle zone B3 viene favorita la realizzazione di strutture ricettive, compatibilmente con le caratteristiche dei tessuti preesistenti e in vista di un generale potenziamento della vocazione turistica dell'insediamento e di una più equilibrata diffusione delle strutture ricettive e turistico-residenziali.

##### INDIRIZZI

- 3.** In tali aree il Piano auspica e favorisce quei processi volti all'utilizzazione delle capacità insediative residue in grado di determinare:
- a)** le condizioni di uniformità qualitativa e tipologica dei tessuti;
  - b)** il miglioramento dei servizi e delle opere di urbanizzazione;
  - c)** il miglioramento delle caratteristiche funzionali e dotazioni tecnologiche del patrimonio edilizio esistente e previsto, in relazione anche e soprattutto al perseguimento degli obiettivi di qualità ambientale e di risparmio energetico;
  - d)** valorizzazione e miglioramento delle pertinenze, con la conservazione e l'incremento del verde esistente;

#### USI AMMESSI E PREVISTI

- 4.** Nelle aree B2.3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda all'Art. 29 del presente regolamento.
- a)** Residenziale uA;
  - b)** Commerciali limitatamente alle categorie uB.1, uB.2;
  - c)** Turistico ricettive uC;
  - d)** Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;
  - e)** Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4.2, uF.4.3, uF.4.4, uF.4.5, uF.5.2, uF.5.3, uF6, uF7.
- 5.** Sono inoltre ammesse, purché con essi compatibili, le destinazioni attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al precedente comma 0.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

- 6.** Nelle aree B2.3 sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- a)** Manutenzione ordinaria;
  - b)** Manutenzione straordinaria;
  - c)** Restauro e risanamento conservativo;
  - d)** Ristrutturazione edilizia;
  - e)** Ristrutturazione urbanistica;
  - f)** Nuova Costruzione
  - g)** Superamento delle barriere architettoniche;
  - h)** Cambi di destinazione d'uso;
- 7.** Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo, l'unica nuova volumetria ammissibile, è quella che, nelle situazioni di edifici particolarmente degradati, scaturisce dal ripristino della morfologia e caratteri originari (sono escluse le superfetazioni e, più in generale, tutte le addizioni

realizzate in epoca recente) comprovati dalla documentazione di carattere catastale, tipologico, costruttivo e iconografico disponibile.

8. La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici e urbanistici e parametri edilizi previsti per le zone B2.3, nei lotti residui non impegnati da edifici esistenti, anche quando interclusi, e nei casi di demolizione con ricostruzione, secondo le seguenti prescrizioni:
- a) nel caso di edificazione in lotti interclusi deve essere garantita l'accessibilità dimostrando il possesso dei titoli reali relativi ai diritti di passaggio veicolare.
9. Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

#### ATTUAZIONE

10. Fatta eccezione nei casi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree B2.3 è possibile operare con le modalità di intervento di cui al comma 0 del presente articolo mediante intervento diretto.
11. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica debbono essere preceduti dall'approvazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.

#### INDICI URBANISTICI E PARAMETRI URBANISTICI

12. Per le aree ricadenti in zona B2.3 del COMUNE DI CLETO sono previsti i seguenti indici e parametri:

IET (Indice Edificabilità Territoriale) :

IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	0,8 mc/mq
--	-----------

IC (Indice di Copertura):	0,3 mq/mq
---------------------------	-----------

IPF (Indice di permeabilità fondiaria)	0,5 mq/mq
--	-----------

H (Altezza massima):	7,5 m
----------------------	-------

NP (Numero piani):	2
--------------------	---

Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m
----------------------------------	------

Dc (Distanza dai confini):	-
----------------------------	---

Df (Distanza tra le fronti):	-
------------------------------	---

Lm (Lotto minimo d'intervento):	-
---------------------------------	---

13. Le dotazioni minime delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici per abitante (standard) da considerare nelle aree B2.3 non possono essere inferiori a 24,00 mq / ab. , così ripartiti:
- a) 15,00 mq/ab da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco effettivamente utilizzabili per il gioco e per lo sport, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

**b)** 4,50 mq/ab da destinare ad aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (In caso di ambiti a prevalente vocazione turistico residenziale o per altre ragioni di opportunità potrà decidere di destinare tali superfici ad altro utilizzo di tipo collettivo);

**c)** 2,50 mq/ab da destinare ad aree per parcheggi;

**d)** 2,00 mq/ab da destinare a spazi per attrezzature di interesse comune.

- 14.** Le aree da destinare ad attrezzature collettive, aree verdi e parcheggi (standard) da considerare nelle aree B2.3 per le destinazioni a carattere commerciale e terziario non devono essere inferiori a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

### **Art. 267 B3.1 - TESSUTI URBANI E PERIURBANI DA RIQUALIFICARE**

#### DESCRIZIONE

1. Le aree urbane da riqualificare includono i tessuti e le aree insediate del territorio urbano, che presentano un certo margine di completamento e carenze per ciò che concerne la dotazione di aree e attrezzature a servizio, disorganicità nell'impianto planimetrico e/o nel profilo altimetrico, nonché eterogeneità dei caratteri tipologici e formali degli edifici.
2. Sebbene nella maggior parte delle aree B3.1 le infrastrutture a rete afferenti siano in linea di massima sufficienti, le singole Amministrazione si riservano la possibilità, in caso di trasformazione, di richiedere eventuali adeguamenti qualora il carico urbanistico dell'intervento proposto ne determini la necessità.

#### INDIRIZZI

3. Nelle aree B3.1 gli interventi sono finalizzati al miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano. In tal senso il Piano intende favorire interventi organici di riqualificazione estesi all'intero ambito o a parti di esso e che dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici
  - a)** rendere più ordinato e completo l'impianto insediativo dei tessuti;
  - b)** migliorare la qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici.
  - c)** Miglioramento della qualità, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente anche in relazione agli obiettivi di qualità ambientale e di risparmio energetico;

#### USI AMMESSI E PREVISTI

4. Nelle aree B3.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda all'Art. 29 del presente regolamento.
  - a)** Residenziale uA;
  - b)** Commerciali limitatamente alle categorie uB.1,
  - c)** Turistico ricettive uC;
  - d)** Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;

- e) Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4.2, uF.4.3, uF.4.4, uF.4.5, uF.5.2, uF.5.3, uF6
5. Sono inoltre ammesse, purché con essi compatibili, le destinazioni attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al precedente comma 0.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

6. Nelle aree B3.1 sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro e risanamento conservativo;
  - d) Ristrutturazione edilizia;
  - e) Ristrutturazione urbanistica;
  - f) Nuova Costruzione
  - g) Superamento delle barriere architettoniche;
  - h) Cambi di destinazione d'uso;
7. Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo, l'unica nuova volumetria ammissibile, è quella che, nelle situazioni di edifici particolarmente degradati, scaturisce dal ripristino della morfologia e caratteri originari (sono escluse le superfetazioni e, più in generale, tutte le addizioni realizzate in epoca recente) comprovati dalla documentazione di carattere catastale, tipologico, costruttivo e iconografico disponibile.
8. La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici e urbanistici e parametri edilizi previsti per le zone B3.1, nei lotti non ancora interessati da edificazione, anche quando interclusi, e nei casi di demolizione con ricostruzione.
9. Sono inoltre possibili le ristrutturazioni di fabbricati esistenti con modifica della sagoma e del volume originario purché ciò non determini il superamento o comunque il non rispetto degli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per le zone B3.1.
10. Sono inoltre possibili le ristrutturazioni di fabbricati esistenti con modifica della sagoma e del volume originario purché ciò non determini il superamento o comunque il non rispetto degli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per le zone B3.1.
11. Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

#### ATTUAZIONE

12. Fatta eccezione nei casi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree B.3.1 è possibile operare con le modalità di intervento di cui al comma 0 del presente articolo mediante intervento diretto.

13. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, l'intervento diretto deve essere, preceduto dalla presentazione di un Progetto Urbanistico Preliminare in cui sia verificato l'inserimento urbanistico dell'intervento ed assicurata l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche presenti rispetto al carico urbanistico che si intende introdurre.
14. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica debbono essere preceduti dall'approvazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.
15. In riferimento agli obiettivi di riqualificazione urbanistica e con l'intento di favorire interventi organici il Piano introduce, per quegli interventi di iniziativa privata o pubblico-privata che trovano esecuzione nell'ambito del piano unitario di cui al precedente comma, un premio di cubatura del 20% rispetto ai volumi edilizi normalmente assentiti per le aree B3.1.

#### INDICI URBANISTICI E PARAMETRI URBANISTICI

16. Per le aree ricadenti in zona B.3.1 del COMUNE DI CLETO sono previsti i seguenti indici e parametri:

IET (Indice Edificabilità Territoriale) :	
IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	0,8 mc/mq
IC (Indice di Copertura):	0,3 mq/mq
IPF (Indice di permeabilità fondiaria)	0,4 mq/mq
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	-
Dc (Distanza dai confini):	-
Df (Distanza tra le fronti):	-
Lm (Lotto minimo d'intervento):	-

17. Le dotazioni minime delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici per abitante (standard) da considerare nelle aree B3.1 non possono essere inferiori a 24,00 mq / ab. , così ripartiti:
  - e) 15,00 mq/ab da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco effettivamente utilizzabili per il gioco e per lo sport, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
  - f) 4,50 mq/ab da destinare ad aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (In caso di ambiti a prevalente vocazione turistico residenziale o per altre ragioni di opportunità potrà decidere di destinare tali superfici ad altro utilizzo di tipo collettivo);
  - g) 2,50 mq/ab da destinare ad aree per parcheggi;
  - h) 2,00 mq/ab da destinare a spazi per attrezzature di interesse comune.

- 18.** Le aree da destinare ad attrezzature collettive, aree verdi e parcheggi (standard) da considerare nelle aree B3.1 per le destinazioni a carattere commerciale e terziario non devono essere inferiori a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

**Art. 268 B3.2 - TESSUTI IN AMBITO PERIURBANO O EXTRAURBANO A VOCAZIONE TURISTICA DA RIQUALIFICARE**

DESCRIZIONE

1. Le zone B3.2 si configurano come particolari declinazioni delle zone di cui all'articolo precedente; Trattasi per lo più di aggregati a vocazione turistico residenziale, formati per lo più spontaneamente e in assenza cioè di piani attuativi, che presentano forti carenze soprattutto per quanto riguarda la viabilità e la dotazione minima di servizi e attrezzature pubbliche
2. Sebbene nella maggior parte delle aree B3.2 gli impianti a rete siano in linea di massima sufficienti, le singole Amministrazioni si riservano la possibilità di richiedere eventuali adeguamenti qualora il carico urbanistico dell'intervento proposto ne determini la necessità.

INDIRIZZI

3. Nelle aree B3.2 gli interventi sono finalizzati al miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano. In tal senso il Piano intende favorire interventi organici di riqualificazione estesi all'intero ambito o a parti di esso e che dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici
  - d) rendere più ordinato e completo l'impianto insediativo dei tessuti;
  - e) migliorare la qualità urbana e paesaggistica mediante una maggiore dotazione di spazi verdi.
  - f) Miglioramento della qualità, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente anche in relazione agli obiettivi di qualità ambientale e di risparmio energetico;

USI AMMESSI E PREVISTI

4. Nelle aree B3.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda all'Art. 29 del presente regolamento.
  - f) Residenziale uA;
  - g) Commerciali limitatamente alle categorie uB.1,
  - h) Turistico ricettive uC;
  - i) Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;
  - j) Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4.2, uF.4.3, uF.4.4, uF.4.5, uF.5.2, uF.5.3, uF6
5. Sono inoltre ammesse, purché con essi compatibili, le destinazioni attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al precedente comma 0.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

- 6.** Nelle aree B3.2 sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- i)** Manutenzione ordinaria;
  - j)** Manutenzione straordinaria;
  - k)** Restauro e risanamento conservativo;
  - l)** Ristrutturazione edilizia;
  - m)** Ristrutturazione urbanistica;
  - n)** Nuova Costruzione
  - o)** Superamento delle barriere architettoniche;
  - p)** Cambi di destinazione d'uso;
- 7.** Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo, l'unica nuova volumetria ammissibile, è quella che, nelle situazioni di edifici particolarmente degradati, scaturisce dal ripristino della morfologia e caratteri originari (sono escluse le superfetazioni e, più in generale, tutte le addizioni realizzate in epoca recente) comprovati dalla documentazione di carattere catastale, tipologico, costruttivo e iconografico disponibile.
- 8.** La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici e urbanistici e parametri edilizi previsti per le zone B3.2, nei lotti non ancora interessati da edificazione, anche quando interclusi e nei casi di demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- c)** Rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
  - d)** nel caso di nuova edificazione in lotti interclusi deve essere garantita l'accessibilità dimostrando il possesso dei titoli reali relativi ai diritti di passaggio veicolare.
- 9.** Sono inoltre possibili le ristrutturazioni di fabbricati esistenti con modifica della sagoma e del volume originario purché ciò non determini il superamento o comunque il non rispetto degli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per le zone B3.2.
- 10.** Sono inoltre possibili le ristrutturazioni di fabbricati esistenti con modifica della sagoma e del volume originario purché ciò non determini il superamento o comunque il non rispetto degli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per le zone B3.2.
- 11.** Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

#### ATTUAZIONE

- 12.** Fatta eccezione nei casi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree B3.2 è possibile operare con le modalità di intervento di cui al comma 0 del presente articolo mediante intervento diretto.
- 13.** Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, l'intervento diretto deve essere, preceduto dalla presentazione di un Progetto Urbanistico Preliminare in cui sia verificato l'inserimento urbanistico dell'intervento ed

assicurata l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche presenti rispetto al carico urbanistico che si intende introdurre.

14. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica debbono essere preceduti dall'approvazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.
15. In riferimento agli obiettivi di riqualificazione urbanistica e con l'intento di favorire interventi organici il Piano introduce, per quegli interventi di iniziativa privata o pubblico-privata che trovano esecuzione nell'ambito del piano unitario di cui al precedente comma, un premio di cubatura del 20% rispetto ai volumi edilizi normalmente assentiti per le aree B3.2.

#### INDICI URBANISTICI

16. Per le aree ricadenti in zona B3.2 del COMUNE DI CLETO sono previsti i seguenti indici e parametri:

IET (Indice Edificabilità Territoriale) :	
IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	1,0 mc/mq
IC (Indice di Copertura):	0,4 mq/mq
IPF (Indice di permeabilità fondiaria)	0,4 mq/mq
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	-
Dc (Distanza dai confini):	-
Df (Distanza tra le fronti):	-
Lm (Lotto minimo d'intervento):	-

17. Le dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici (standard) da considerare nelle aree B3.2 sono quelle di cui al comma 4 dell'Art. 223 delle presenti norme per le abitazioni e quelle del comma 2 dell'Art. 224 per le destinazioni a carattere commerciale e terziario.

### **Capo 4 Zone del territorio oggetto di trasformazione (TT)**

#### **Art. 269 INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE**

1. Includono zone, anche parzialmente interessate da edificazione preesistente, che andranno ad accogliere nuovi insediamenti a vocazione mista o specializzata. Tali nuovi insediamenti sono destinati a soddisfare esigenze di residenzialità, turistiche, produttive, nonché a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.
2. Gli interventi promossi all'interno delle aree di trasformazione sono anche finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni e il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici. La sostenibilità delle

trasformazioni dovrà in particolare assicurare il rispetto degli elementi paesaggistico-ambientali, degli elementi insediati di qualità, dell'adeguato sistema infrastrutturale e dell'efficiente regime idraulico.

3. Nelle aree della trasformazione è prevista la costituzione di nuovi insediamenti a vocazione residenziale, residenziali-turistiche e turistico-ricettive, nonché nuovi insediamenti produttivi. Sono inoltre previste, a servizio della vocazione principale dei nuovi insediamenti, aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
4. Ai fini del presente regolamento, il territorio oggetto della trasformazione del Comune di Cleto è classificato nei seguenti ambiti:
  - a) C1: Nuovi insediamenti residenziali;
  - b) C2: Nuovi insediamenti a vocazione residenziale;
  - c) C3: Nuovi insediamenti a vocazione turistico residenziale;

#### **Art. 270 C1: NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

##### USI AMMESSI E PREVISTI

1. Nelle suddette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda all'Art. 29 del presente regolamento.
  - a) Residenziale uA;
  - b) Commerciali limitatamente alle categorie uB.1, uB.2;
  - c) Turistico ricettive uC;
  - d) Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;
  - e) Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4, uF.5.2, uF.5.3, uF6, uF7.
2. Sono inoltre ammesse, purché con essi compatibili, le destinazioni attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al precedente comma 0.

##### MODALITÀ D'INTERVENTO

3. Sono ammesse le seguenti attività di intervento:
  - a) Manutenzione ordinaria
  - b) Manutenzione straordinaria
  - c) Restauro e risanamento conservativo
  - d) Ristrutturazione edilizia
  - e) Ristrutturazione urbanistica
  - f) Nuova costruzione
  - g) Superamento delle barriere architettoniche

**h)** Cambi di destinazione d'uso.

4. Sono, inoltre, consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro dell'edificato preesistente.

#### MODALITÀ D'ATTUAZIONE

5. Nel caso di edificazione preesistente è possibile procedere attraverso intervento diretto nei casi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, superamento delle barriere architettoniche e cambi di destinazione d'uso che non comportino incremento del carico urbanistico.
6. Inoltre è possibile procedere mediante intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi previsti per le aree C1 e previo approvazione di un Progetto Preliminare Urbanistico, ad interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi ai sensi e con le modalità previste dall'Art. 15 del presente REU.
7. In tutti gli altri casi gli interventi di nuova costruzione subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi Unitari (PAU) ovvero di altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.

#### INDICI URBANISTICI

8. Per le aree ricadenti in zona C1 del COMUNE DI CLETO sono previsti i seguenti indici e parametri:

IET (Indice Edificabilità Territoriale) :	1 mc/mq
IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	1,4 mc/mq
IC (Indice di Copertura):	0,4 mq/mq
IPF (Indice di permeabilità fondiaria)	0,4 mq/mq
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m
Dc (Distanza dai confini):	5 m
Df (Distanza tra le fronti):	10 m
Lm (Lotto minimo d'intervento):	-

9. Le dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici per abitante (standard) da considerare nelle aree C1 sono quelle di cui al comma 4 dell'Art. 223 delle presenti norme.

#### **Art. 271 C2: NUOVI INSEDIAMENTI A VOCAZIONE RESIDENZIALE**

#### USI AMMESSI E PREVISTI

1. Nelle suddette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda all'Art. 29 del presente regolamento.

- a) Residenziale uA;
  - b) Commerciali limitatamente alle categorie uB.1, uB.2;
  - c) Turistico ricettive uC;
  - d) Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;
  - e) Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4, uF.5.2, uF.5.3, uF6, uF7.
2. Sono inoltre ammesse, purché con essi compatibili, le destinazioni attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al precedente comma.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

3. Sono ammesse le seguenti attività di intervento:
- a) Manutenzione ordinaria
  - b) Manutenzione straordinaria
  - c) Restauro e risanamento conservativo
  - d) Ristrutturazione edilizia
  - e) Ristrutturazione urbanistica
  - f) Nuova costruzione
  - g) Superamento delle barriere architettoniche
  - h) Cambi di destinazione d'uso.
4. Sono, inoltre, consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro dell'edificato preesistente.

#### MODALITÀ D'ATTUAZIONE

5. Nel caso di edificazione preesistente è possibile procedere attraverso intervento diretto nei casi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, superamento delle barriere architettoniche e cambi di destinazione d'uso che non comportino incremento del carico urbanistico.
6. Inoltre è possibile procedere mediante intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi previsti per le aree C2 e previo approvazione di un Progetto Preliminare Urbanistico, ad interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi ai sensi e con le modalità previste dall'Art. 15 del presente REU.
7. In tutti gli altri casi gli interventi di nuova costruzione subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi Unitari (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.

#### INDICI URBANISTICI

8. Per le aree ricadenti in zona C2 del COMUNE DI CLETO sono previsti i seguenti indici e parametri:

IET (Indice Edificabilità Territoriale) :	0,8 mc/mq
IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	1 mc/mq
IC (Indice di Copertura):	0,35 mq/mq
IPF (Indice di permeabilità fondiaria)	0,5 (mq/mq)
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m
Dc (Distanza dai confini):	5 m
Df (Distanza tra le fronti):	10 m
Lm (Lotto minimo d'intervento):	-

- 9.** Le dotazioni minime delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici per abitante (standard) da considerare nelle aree C2 non possono essere inferiori a 24,00 mq / ab., così ripartiti:
- a)** 15,00 mq/ab da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco effettivamente utilizzabili per il gioco e per lo sport, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
  - b)** 4,50 mq/ab da destinare ad aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (In caso di ambiti a prevalente vocazione turistico residenziale o per altre ragioni di opportunità potrà decidere di destinare tali superfici ad altro utilizzo di tipo collettivo);
  - c)** 2,50 mq/ab da destinare ad aree per parcheggi;
  - d)** 2,00 mq/ab da destinare a spazi per attrezzature di interesse comune.

#### **Art. 272 C3: NUOVI INSEDIAMENTI A VOCAZIONE RESIDENZIALE TURISTICA**

##### USI AMMESSI E PREVISTI

- 1.** Nelle suddette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda all'Art. 29 del presente regolamento.
  - a)** Residenziale uA;
  - b)** Commerciali limitatamente alle categorie uB.1, uB.2;
  - c)** Turistico ricettive uC;
  - d)** Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;
  - e)** Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4, uF.5.2, uF.5.3, uF6, uF7.
- 2.** Sono inoltre ammesse, purché con essi compatibili, le destinazioni attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al precedente comma.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

3. Sono ammesse le seguenti attività di intervento:
- i) Manutenzione ordinaria
  - j) Manutenzione straordinaria
  - k) Restauro e risanamento conservativo
  - l) Ristrutturazione edilizia
  - m) Ristrutturazione urbanistica
  - n) Nuova costruzione
  - o) Superamento delle barriere architettoniche
  - p) Cambi di destinazione d'uso.
4. Sono, inoltre, consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro dell'edificato preesistente.

#### MODALITÀ D'ATTUAZIONE

5. Nel caso di edificazione preesistente è possibile procedere attraverso intervento diretto nei casi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, superamento delle barriere architettoniche e cambi di destinazione d'uso che non comportino incremento del carico urbanistico.
6. Inoltre è possibile procedere mediante intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi previsti per le aree C3 e previo approvazione di un Progetto Preliminare Urbanistico, ad interventi di nuova costruzione nei lotti interclusi ai sensi e con le modalità previste dall'Art. 15 del presente REU.
7. In tutti gli altri casi gli interventi di nuova costruzione subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi Unitari (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU.

#### INDICI URBANISTICI

8. Per le aree ricadenti in zona C3 del COMUNE DI CLETO sono previsti i seguenti indici e parametri:

IET (Indice Edificabilità Territoriale) :	0,6 mc/mq
IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	0,8 mc/mq
IC (Indice di Copertura):	0,3 mq/mq
IPF (Indice di permeabilità fondiaria)	0,6 (mq/mq)
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m

Dc (Distanza dai confini):	5 m
Df (Distanza tra le fronti):	10 m
Lm (Lotto minimo d'intervento):	-

9. Le dotazioni minime delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici per abitante (standard) da considerare nelle aree C2 non possono essere inferiori a 24,00 mq / ab., così ripartiti:
- a) 15,00 mq/ab da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco effettivamente utilizzabili per il gioco e per lo sport, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
  - b) 4,50 mq/ab da destinare ad aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (In caso di ambiti a prevalente vocazione turistico residenziale o per altre ragioni di opportunità potrà decidere di destinare tali superfici ad altro utilizzo di tipo collettivo);
  - c) 2,50 mq/ab da destinare ad aree per parcheggi;
  - d) 2,00 mq/ab da destinare a spazi per attrezzature di interesse comune.

## **Capo 5 Zone del territorio agricolo forestale (TAF)**

### **Art. 273** INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE ZONE DEL TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE

1. Il Territorio Agricolo Forestale (T.A.F.) comprende il territorio ad uso agricolo e forestale caratterizzato anche da spazi di naturalità connessi alle particolarità morfologiche ed orografiche che da sempre hanno limitato o condizionato la distribuzione delle coltivazioni. Di tale territorio si intende favorire lo sviluppo economico per conseguire anche il miglioramento della qualità della vita della popolazione insediata compatibilmente con la tutela delle prerogative paesaggistiche e naturalistiche riscontrabili nelle aree rurali e nelle zone dell'agricoltura strutturata. In questo territorio al presidio umano, rappresentato in via primaria dalle aziende agricole e forestali, va garantita anche la capacità di poter svolgere un ruolo attivo nella difesa degli assetti naturalistici, paesaggistici, dell'identità e della cultura materiale, ruolo sicuramente più evidente nel passato e che lo spopolamento e l'abbandono hanno reso molto precario con gravi ripercussioni sulla tenuta dello stesso territorio.
2. Per salvaguardare le capacità produttive o ambientali del TAF si è proceduto, come prescritto dall'art. 50 della L.R. 19/2002, all'individuazione delle zone agricole a diversa vocazione produttiva e/o complementare, al fine di:
  - a) salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio e, nel rispetto della destinazione forestale del suolo e delle specifiche vocazioni produttive, garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili;
  - b) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici e idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio;

- c) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio infrastrutturale esistente;
  - d) promuovere la permanenza degli addetti all'agricoltura all'interno delle zone agricole e migliorarne le condizioni insediative;
  - e) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;
  - f) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e di quelle ad esse integrate e complementari a quella agricola;
  - g) valorizzare la funzione dello spazio rurale come ambito di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli aggregati urbani.
3. Ai fini del presente P.S.A., il TAF, coerentemente con quanto proposto dalla Relazione agro-pedologica, è classificato come segue:
- a) **Aree E1** - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata,
  - b) **Aree E2** – Aree di primaria importanza per la funzione agricola- produttiva, in relazione all'estensione.
  - c) **Aree E3** – Aree degli spazi aperti caratterizzate da presistenze insediative e utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali o per lo sviluppo delle attività complementari e integrate con l'agricoltura.
  - d) **Aree E4** – Aree boscate.
  - e) **Aree E6** - Aree marginali per l'attività agricola ma che per particolari condizioni ambientali e paesaggistiche richiederebbero una forma di attenzione anche per le azioni riferite allo svolgimento dell'attività agricola.

#### **Art. 274** NORME URBANISTICHE GENERALI PER AREE DEL TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE<sup>13</sup>

1. Nelle aree agricole, il rilascio del permesso di costruire è condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti
  - b) che siano comunque presenti e mantenute per almeno 10 anni superfici fondiari in produzione (anche non limitrofe, ma appartenenti alla medesima azienda) uguali o superiori alla dimensione dell'unità minima aziendale.
  - c) Che l'esigenza dell'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire, quando destinato funzionalmente alla produzione agricola o alla sua trasformazione, scaturisca dalle risultanze del Piano di Sviluppo Aziendale redatto da un tecnico abilitato.
  - d) che Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali potrà essere rilasciato nel rispetto del mantenimento della dimensione dell'unità minima aziendale, di cui al 0, o delle condizioni che assicurino il permanere delle attività agricole. Il rispetto di tale criterio è verificato in sede di presentazione del

---

<sup>13</sup> Articolo modificato e integrato a seguito del parere motivato VAS di cui al D.D. n° 11588 del 09/08/2023 (in rosso il testo oggetto di modifica e integrazione).

Piano Aziendale; in qualsiasi caso il Lotto minimo è rappresentato da una superficie non inferiore a 10.000 mq.

**e) che sia effettuato del richiedente del permesso a costruire l'accertamento dell'uso civico attestante che l'area oggetto del permesso di costruire non ne sia gravata;**

**f) che, nei casi in cui gli interventi comportino l'estirpazione di alberi di ulivo, sia acquisito il parere previsto per il loro espianto, ai sensi dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. 48/2012 e s.m.i. da parte al Dipartimento regionale competente.**

2. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.
3. Nelle zone a destinazione agricola, ai sensi del comma 3 dell'art. 51, è comunque vietata:
  - a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
  - b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
  - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.
4. E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità aziendale minima.
5. Nelle aziende agricole è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività complementare a quella agricola; più in particolare, le attività agrituristiche saranno consentite solo e soltanto in applicazione alla legge di riferimento 96/2006 e successive modificazioni e integrazioni, nonché alla L.R. 14/2009 e successivo Regolamento n°2 del 7/03/2011. Per attività agrituristiche si intendono *"esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli o associati, e da loro familiari di cui all'art.230-bis del Codice Civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali"*. Fra le attività ammesse rientrano:
  - a) dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori;
  - b) somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;
  - c) organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda.

#### **Art. 275 UNITÀ AZIENDALI MINIME PER ORDINAMENTO PRODUTTIVO NEL TERRITORIO OGGETTO DI PSA**

1. Per Dimensione dell'Unità Aziendale Minima (UAM) si intende la superficie sufficiente ad assorbire l'impegno di lavoro di una famiglia contadina capace di assicurare ad essa un sufficiente reddito annuo. Di norma, la dimensione dell'unità aziendale minima (UAM) deve fornire almeno 2100 ore di lavoro (1

Unità Lavorativa Uomo o Unità Lavorativa Adulto) ed un reddito che sia comparabile a quello percepito nelle altre attività produttive.

2. La dimensione della Unità Aziendale Minima può essere stabilita sulla base di analisi tecnico-economiche effettuate, per specifiche aree, da un tecnico abilitato nell'ambito della redazione di Piani di Sviluppo Aziendale.
3. In assenza del Piano di Sviluppo Aziendale, i valori di riferimento da considerare per la determinazione delle Unità Minime Aziendali (UAM) sono quelli riportati, per ordinamento produttivo, nella tabella seguente:

Aziende tipo riferite agli ordinamenti colturali individuati nell'area	Coltivazione (da intendere anche superfici a Prati e Pascoli) UMA (ha)		Allevamenti n°capi
	in base ai parametri legislativi di riferimento (colonna A)	Considerando le riduzioni previste per le Zone svantaggiate (Colonna B)	
<i>Olivicola a medio alta meccanizzazione (Cleto e Amanatea)</i>	3,82	1	
<i>Olivicola/frutticola a scarso livello di meccanizzazione (San. Pietro in Amantea, Serra d'Aiello)</i>	2,63	0,84	
<i>Ortive in coltura intensiva ad alto livello di meccanizzazione (Amantea)</i>	1,17	0,3	
<i>Ortive in coltura annuale a medio livello di meccanizzazione (Belmonte)</i>	3	0,78	
<i>Prati permanenti e pascoli di collina depressa e montagna con allevamento suino allo stato semi brado (Belmonte).</i>	18	4,5	30
<i>Prati permanenti di collina ed erbai di collina destinati all'allevamento bovino (Aiello Calabro, Cleto).</i>	13	3,25	8
<i>Prati permanenti e pascoli di collina depressa e montagna con allevamento ovini e caprini (Aiello Calabro, Cleto).</i>	30	7,5	90

4. I Valori di riferimento per la determinazione dell'Unità Minima Aziendale che debbono essere considerati per la verifica del requisito di cui al comma 0 dell'0, sono quelli, calcolati con le riduzioni previste per le zone svantaggiate ai sensi del Regolamento CE 1257/99, che sono indicati nella colonna b della tabella di cui al comma precedente.

#### **Art. 276 E1 - AREE CARATTERIZZATE DA PRODUZIONI AGRICOLE TIPICHE, VOCAZIONALI E SPECIALIZZATA**

##### DESCRIZIONE

1. Ricadono in tale in tale sottozona, prevista dalla Legge Urbanistica Regionale, le superfici destinate a produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate che rivestono un ruolo di grande importanza economica e di salvaguardia dell'identità locale.
2. L'importanza di tale aree è da porre in relazione sia alla natura e localizzazione dei suoli (nella generalità dei casi suoli di I, II e III classe di capacità d'uso) sia agli ordinamenti agricolo-produttivo (colture di pregio – orticole e frutticole - a D.O. in forma specializzata).

##### INDIRIZZI

3. Le aziende presenti nelle aree E1 sono soggette ad elevata tutela (T3) per la loro rilevanza produttiva (massima tutela).
4. Sebbene riguardo la dimensione dell'Unità Aziendale Minima, in questo tipo di ordinamenti (orticoltura specializzata), anche le piccole dimensioni siano compatibili con la sostenibilità delle unità produttive che per definizione sono ad alta intensità di lavoro oltre che di capitale, nel rispetto degli obiettivi ed indicazioni della Legge Urbanistica Regionale, l'attività edificatoria è consentita solo su superfici non inferiori a 10.000 mq.
5. In generale gli interventi previsti nelle aree E1 debbono essere tesi:
  - a) alla tutela delle aree con suoli a maggiore fertilità e delle produzioni agricole di grande pregio e dalle ricadute socio economiche di rilievo;
  - b) al sostegno ed incentivazione:
    - b.1)** della produttività agricola,
    - b.2)** del presidio umano connesso all'attività agricola (importante nel mantenere gli assetti paesaggistici e il patrimonio storico culturale caratterizzante i territori rurali, ciò in particolar modo nelle zone con una spiccata valenza ambientale).
    - b.3)** della vocazionalità di tali aree rispetto alle produzioni tipiche e caratterizzanti dell'area.

##### USI AMMESSI E PREVISTI

6. Nelle aree E1 sono ammesse le destinazioni, anche residenziali e ricettive (queste ultime, con riferimento alle sole attività agrituristiche), connesse, complementari e, in ogni caso, compatibili con la conduzione agricola del fondo.

##### MODALITÀ D'INTERVENTO

7. Nelle Aree E1 sono ammesse, fatte salve le prescrizioni di cui ai comma 0 e 0 dell'0 e nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo comma 0, le seguenti attività di intervento:
- a) Manutenzione ordinaria
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro e risanamento conservativo;
  - d) Ristrutturazione edilizia;
  - e) Nuova costruzione
  - f) Superamento delle barriere architettoniche;
8. Sono, inoltre, consentiti tutti gli interventi di sistemazione volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, funzionali all'attività agricola e forestale nonché quelli di riconosciuto interesse collettivo, ed in particolare sono ammessi, fermo restando il rispetto degli obiettivi di tutela delle aree agricole e degli indici previsti per le aree E1:
- a) trasformazioni strettamente funzionali all'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale e ad attività produttive primarie (orticoltura e frutticoltura specializzata, zootecnia di carattere familiare, aziendale o interaziendale);
  - b) interventi di forestazione;
  - c) realizzazione di reti tecnologiche, quali acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, etc., nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica e simili;
  - d) realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono e simili, con particolari cautele per il loro inserimento ambientale.

#### MODALITÀ D'ATTUAZIONE

9. Nelle aree E1 è sempre possibile l'intervento diretto.
10. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione di edifici destinati a strutture di produzione, trasformazione e commercializzazione debbono essere sempre preceduti e avvalorati da uno Piano di Sviluppo Aziendale redatto da tecnico abilitato.

#### INDICI URBANISTICI E PARAMETRI URBANISTICI

11. Per le costruzioni a scopo residenziale in zona E1, sono previsti i seguenti indici e parametri:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria):	0,013 mq/mq
IC (Indice di Copertura):	1,3%
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2

Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m
Dc (Distanza dai confini):	10 m
Df (Distanza tra le fronti):	20 m
Lm (lotto minimo):	nel rispetto dell'UAM e comunque non inferiore 10.000 mq

- 12.** Per le costruzioni destinate ad ospitare attività di produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, sono previsti i seguenti indici e parametri:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria):	0,1 mq/mq
IC (Indice di Copertura):	1,3%
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m
Dc (Distanza dai confini):	10 m
Df (Distanza tra le fronti):	20 m
Lm (lotto minimo):	nel rispetto dell'UAM e comunque non inferiore 10.000 mq

- 13.** in caso di ristrutturazione edilizia, è ammesso incremento del 30% della superficie per i soli edifici esistenti adibiti ad abitazione che non superino i 100 mq di superficie abitabile; in tale fattispecie, l'intervento di ampliamento non è necessariamente subordinato alla redazione del Piano di Sviluppo Aziendale di cui al precedente comma 0;

## **Art. 277 E2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA E PRODUTTIVA**

### DESCRIZIONE

1. Le Zone E2 identificano i territori degli indirizzi produttivi predominanti - legnose agrarie – (olivicoltura e frutticoltura) in cui però si consolidano aziende di varie dimensioni in quanto anche le piccole realtà trovano convenienza nello sfruttare i servizi a supporto della specializzazione del territorio (es. frantoi, strutture di trasformazione dei prodotti agricoli) senza per questo conseguire livelli di produttività tali da poter far parte di quella frazione di strutture economicamente stabili e autosufficienti.

### INDIRIZZI

2. Le Aziende presenti sono soggette a tutela (T2) per la rilevanza produttiva, occupazionale ed imprenditoriale (tutela condizionata).
3. Gli interventi edificatori vanno commisurati ai fabbisogni produttivi e le sottrazioni per gli usi extra agricoli derivano da esigenze inderogabili e quando non sia possibile recuperare le aree strettamente necessarie nelle aree/aziende appratenti ad altra categoria.
4. Circa l'Unità Aziendale Minima si può ritenere, in linea generale, che dimensioni dell'ordine dei 3-4 ha siano da ritenersi il limite minimo di una struttura economicamente produttiva in forma specializzata,

anche se trattandosi di territorio inserito nelle aree svantaggiate ai sensi dal Regolamento CE 1257/99, tale limite può essere abbassato al 25% (vd. 0, comma 0). In ogni caso l'attività edificatoria è consentita solo su superfici non inferiori a 10.000 mq.

5. Come per le aree E1, gli interventi previsti nelle aree E2 debbono essere tesi, in generale:
- c)** alla tutela delle aree e le produzioni agricole ed in particolare delle aziende insediate e dei suoli a maggior fertilità;
  - d)** al sostegno ed incentivazione:
    - d.1)** della produttività agricola,
    - d.2)** del presidio umano connesso all'attività agricola (importante nel mantenere gli assetti paesaggistici e il patrimonio storico culturale caratterizzante i territori rurali, ciò in particolar modo nelle zone con una spiccata valenza ambientale).
    - d.3)** della vocazionalità di tali aree rispetto alle produzioni tipiche e caratterizzanti dell'area.

#### USI AMMESSI E PREVISTI

6. Nelle aree E2 sono ammesse le destinazioni, anche residenziali e ricettive (queste ultime, con riferimento alle sole attività agrituristiche), connesse, complementari e, in ogni caso, compatibili con la conduzione agricola del fondo.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

7. Sono ammesse, fatte salve le prescrizioni di cui ai comma 0 e 0 dell'0 e nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo comma 0, le seguenti attività di intervento:
- g)** Manutenzione ordinaria
  - h)** Manutenzione straordinaria;
  - i)** Restauro e risanamento conservativo;
  - j)** Ristrutturazione edilizia;
  - k)** Nuova costruzione
  - l)** Superamento delle barriere architettoniche;
8. Sono, inoltre, consentiti tutti gli interventi di sistemazione volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, funzionali all'attività agricola e forestale nonché quelli di riconosciuto interesse collettivo, ed in particolare sono ammessi, fermo restando il rispetto degli obiettivi di tutela delle aree agricole e degli indici previsti per le aree E2:
- e)** trasformazioni strettamente funzionali all'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale e ad attività produttive primarie (orticoltura e frutticoltura specializzata, zootecnia di carattere familiare, aziendale o interaziendale);
  - f)** interventi di forestazione;

**g)** realizzazione di reti tecnologiche, quali acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, etc., nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica e simili;

**h)** realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono e simili, con particolari cautele per il loro inserimento ambientale.

#### MODALITÀ D'ATTUAZIONE

- 9.** Nelle aree E2 è sempre possibile l'intervento diretto.
- 10.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione di edifici destinati a strutture di produzione, trasformazione e commercializzazione debbono essere sempre preceduti e avvalorati da uno Piano di Sviluppo Aziendale redatto da tecnico abilitato.

#### INDICI URBANISTICI E PARAMETRI URBANISTICI

- 11.** Per le costruzioni a scopo residenziale in zona E2, sono previsti i seguenti indici e parametri:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria):	0,013 mq/mq
IC (Indice di Copertura):	1,3%
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m
Dc (Distanza dai confini):	10 m
Df (Distanza tra le fronti):	20 m
Lm (lotto minimo):	nel rispetto dell'UAM e comunque non inferiore 10.000 mq

- 12.** Per le costruzioni destinate ad ospitare attività di produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, sono previsti i seguenti indici e parametri:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria):	0,1 mq/mq
IC (Indice di Copertura):	1,3%
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m
Dc (Distanza dai confini):	10 m
Df (Distanza tra le fronti):	20 m
Lm (lotto minimo):	nel rispetto dell'UAM e comunque non inferiore 10.000 mq

13. in caso di ristrutturazione edilizia, è ammesso incremento del 30% della superficie per i soli edifici esistenti adibiti ad abitazione che non superino i 100 mq di superficie abitabile; in tale fattispecie, l'intervento di ampliamento non è necessariamente subordinato alla redazione del Piano di Sviluppo Aziendale di cui al precedente comma 0;
14. Nelle aree E2, per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia connessi all'esercizio di attività di turismo rurale ed agrituristiche, fatto salvo il rispetto della normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, gli Indici di Utilizzazione Fondiaria di cui ai due commi precedenti sono incrementati del 20%.
15. L'incremento di cui al comma precedente è concesso solo previa sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegna il richiedente del permesso a costruire a non modificare la destinazione agricola degli edifici destinati all'attività agrituristica per 10 anni ed, eventualmente, ad informare futuri acquirenti degli immobili della presenza di tale vincolo di destinazione nonché a richiamare l'atto di cui sopra nei contratti di vendita e locazione o , in ogni caso, che determinano una trasformazione dei diritti reali di proprietà.

**Art. 278 E3 - AREE DEGLI SPAZI APERTI CARATTERIZZATE DA PREESISTENZE INSEDIATIVE E UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DEI CENTRI RURALI O PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI E INTEGRATE CON L'AGRICOLTURA**

DESCRIZIONE

1. Tali aree hanno come riferimento l'esteso tessuto a matrice complessa delle aree rurali, in cui forme di abbandono, quali incolti di primo e secondo livello, sono localmente inframmezzate da superfici ancora coltivate, da insediamenti di tipo sparso e da spazi naturali frutto di processi più o meno recenti di rinaturalizzazione.
2. In tali aree si è in presenza di un elevato frazionamento fondiario frutto di interventi di trasformazione sostenuti anche da un processo di diffusione di insediamenti di tipo residenziale. Nelle superfici di media/alta quota si ha un'affermazione delle praterie e dei pascoli arborati variamente sfruttati dalle aziende zootecniche.
3. La zootecnia non ha una base produttiva significativa e se si escludono alcune realtà presenti in alcuni comuni, si può affermare che i territori più marginali (praterie, pascoli, pascoli arborati) costituiscono ad oggi più una risorsa potenziale, solo in minima parte valorizzata con interessanti e positivi risultati. Le preesistenze insediative possono risultare utili o utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali e per lo sviluppo di attività complementari ivi comprese quelle riferibili alla fruizione dell'area a scopo turistico.

INDIRIZZI

4. Le aziende presenti non sono soggette a particolari forme di tutela ma il PSA auspica e favorisce il loro sostegno e valorizzazione anche attraverso azioni di riordino fondiario, di miglioramento agrario, di marketing territoriale

5. In tale sottozona le trasformazioni debbono essere, pertanto, orientate al mantenimento e rafforzamento dell'attività agricola, alla riqualificazione dei centri rurali e allo sviluppo, nell'assoluto rispetto dei valori e qualità del paesaggio agrario, del turismo rurale.

#### USI AMMESSI E PREVISTI

6. Nelle aree E3 sono ammesse le destinazioni, anche residenziali e ricettive (queste ultime, con riferimento alle sole attività agrituristiche), connesse, complementari e, in ogni caso, compatibili con la conduzione agricola del fondo.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

7. Sono ammesse, fatte salve le prescrizioni di cui ai comma 0 e 0 dell'0 e nel rispetto degli indici e parametri prescritti e successivamente indicati per gli ambiti E3, le seguenti attività di intervento:

**m)** Manutenzione ordinaria

**n)** Manutenzione straordinaria;

**o)** Restauro e risanamento conservativo;

**p)** Ristrutturazione edilizia;

**q)** Nuova costruzione

**r)** Superamento delle barriere architettoniche;

8. Sono, inoltre, consentiti tutti gli interventi di sistemazione volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, funzionali all'attività agricola e forestale nonché quelli di riconosciuto interesse collettivo, ed in particolare sono ammessi, fermo restando il rispetto degli obiettivi di tutela delle aree agricole e degli indici previsti per le aree E2:

**i)** trasformazioni strettamente funzionali all'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale e ad attività produttive primarie (orticoltura e frutticoltura specializzata, zootecnia di carattere familiare, aziendale o interaziendale);

**j)** interventi di forestazione;

**k)** realizzazione di reti tecnologiche, quali acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, etc., nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica e simili;

**l)** realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono e simili, con particolari cautele per il loro inserimento ambientale.

#### MODALITÀ D'ATTUAZIONE

9. Nelle aree E3 è sempre possibile l'intervento diretto.

- 10.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione di edifici destinati a strutture di produzione o di trasformazione debbono essere avvalorati da una Relazione redatta da tecnico da presentarsi congiuntamente alla domanda del Titolo abilitativo.

INDICI URBANISTICI E PARAMETRI URBANISTICI

- 11.** Per le costruzioni a scopo residenziale in zona E3, sono previsti i seguenti indici e parametri:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria):	0,013 mq/mq
IC (Indice di Copertura):	1,3%
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m
Dc (Distanza dai confini):	10 m
Df (Distanza tra le fronti):	20 m
Lm (lotto minimo):	nel rispetto dell'UAM e comunque non inferiore 10.000 mq

- 12.** Per le costruzioni destinate ad ospitare attività di produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, sono previsti i seguenti indici e parametri:

IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria):	0,1 mq/mq
IC (Indice di Copertura):	1,3%
H (Altezza massima):	7,5 m
NP (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	10 m
Dc (Distanza dai confini):	10 m
Df (Distanza tra le fronti):	20 m
Lm (lotto minimo):	nel rispetto dell'UAM e comunque non inferiore 10.000 mq

- 13.** Nelle aree E3, per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia connessi all'esercizio di attività di turismo rurale ed agrituristiche, fatto salvo il rispetto della normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, gli Indici di Utilizzazione Fondiaria di cui ai due commi precedenti sono incrementati del 20%.

- 14.** L'incremento di cui al comma precedente è concesso solo previa sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegna il richiedente del permesso a costruire a non modificare la destinazione agricola degli edifici destinati all'attività agrituristica per 10 anni ed, eventualmente, ad informare futuri acquirenti degli

immobili della presenza di tale vincolo di destinazione nonché a richiamare l'atto di cui sopra nei contratti di vendita e locazione o , in ogni caso, che determinano una trasformazione dei diritti reali di proprietà.

15. in caso di ristrutturazione edilizia, è ammesso, l'incremento del 30% della superficie utile lorda per i soli edifici esistenti adibiti ad abitazione realizzate prima dell'adozione del presente PSA e che non superino i 100 mq di superficie abitabile; in tale fattispecie, l'intervento di ampliamento non è necessariamente subordinato alla redazione della Relazione di cui al precedente comma 0;
16. Nel caso di ristrutturazioni edilizie orientate al miglioramento della qualità abitativa e delle prestazioni in termini di risparmio energetico, nelle aree E3 è ammesso l'incremento del 10% della superficie utile lorda per i soli edifici adibiti ad abitazione e realizzati prima dell'adozione del presente; anche in tale fattispecie, l'intervento di ampliamento non è necessariamente subordinato alla redazione della relazione di cui di cui al precedente comma 0.

## **Art. 279 E4 - AREE BOScate O DA RIMBOSCHIRE<sup>14</sup>**

### DESCRIZIONE

1. Tali aree sono costituite dalle superfici in cui insiste una copertura forestale rispondente alla definizione di bosco introdotta dalla L.R. n.45/2012 "Gestione, tutela e valorizzazione del patrimonio forestale": bosco e assimilati: a) fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per la difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio; b) aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi; c) le radure d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco; d) i castagneti da frutto abbandonati in fase di rinaturalizzazione; e) le sugherete; gli ericeti; g) la macchia mediterranea).
2. Pertanto gli ambiti E4 comprendono sia aree con destinazione agricolo-forestale sia aree marginali caratterizzate da forti vincoli di natura idrogeologica. La definizione di bosco fornita dalla citata legge si applica anche ai fini dell'art. 142, comma 1, lettera g. del D.Lgs. n. 42/2004.

### INDIRIZZI

3. Considerato il loro valore ambientale, ecologico, paesaggistico, nonché il loro ruolo ai fini della difesa idrogeologica del territorio, tali aree si configurano come ambiti di massima tutela ambientale e di inedificabilità assoluta anche se sono ammesse attività di pascolo e riforestazione se compatibili con l'utilizzo agricolo.
4. Possono essere previsti interventi per la valorizzazione turistica dei vari contesti naturali purché non prevedano alcuna nuova edificazione e siano, comunque, compatibili con le esigenze di conservazione degli assetti ambientali, in primo luogo idrogeologico, e paesaggistico.

### MODALITÀ D'INTERVENTO

---

<sup>14</sup> Articolo modificato e integrato a seguito del parere motivato VAS di cui al D.D. n° 11588 del 09/08/2023 (in rosso il testo oggetto di modifica e integrazione).

In tali aree sono ammessi, nei limiti delle leggi nazionali e quando autorizzati dagli organismi competenti, unicamente:

- a) interventi di manutenzione o di demolizione e successiva bonifica dell'eventuale edilizia esistente.
  - b) Interventi di realizzazione e manutenzione di opere per la difesa idrogeologica e idraulica,
  - c) interventi di forestazione
  - d) Interventi di realizzazione e manutenzione di viabilità poderali e interpoderali e piste di esbosco connesse alle attività di servizio forestale.
  - e) Interventi infrastrutturali di rilevanza comunale o sovra comunale (strade, acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc..), quando esplicitamente previsti dal presente PSA o da altro strumento di pianificazione o programmazione sovraordinata al livello comunale.
5. Sono altresì esclusi interventi di apertura di nuove strade, la trasformazione di quelle esistenti mediante l'uso di manto bituminoso, l'allargamento delle medesime non strettamente giustificato da ragioni tecniche. Le piste, anche occasionali, necessarie per il controllo e l'utilizzazione del bosco, devono essere contenute nello stretto indispensabile, devono essere circoscritte in modo tale da evitare ruscellamenti delle acque e devono essere stabilite norme per la loro eventuale fruizione con mezzi meccanici. Nella generalità dei casi, al fine di evitare l'insorgere di fenomeni erosivi e di prevenire danni alla vegetazione ed al cotico erboso, è vietato a chiunque:
- a) il transito con veicoli fuoristrada nei terreni saldi, nei terreni pascolivi e nelle aree forestali
  - b) al di fuori della sede viaria permanente;
  - c) il parcheggio di qualsiasi tipo di veicolo a motore nei terreni di cui sopra. Il parcheggio può avvenire, ove è consentito, sulla sede stradale o nelle aree appositamente predisposte ed attrezzate;
  - d) l'installazione di tende e la sosta con camper, roulotte, caravan o altri mezzi per attività di campeggio nei terreni di cui sopra. Il campeggio è consentito nelle aree appositamente predisposte ed attrezzate;
  - e) il divieto di cui ai commi precedenti non si applica per lo svolgimento delle attività agrosilvo-pastorali, di servizio e/o vigilanza, per il trasporto di materiale occorrente per la realizzazione di opere pubbliche e per la sistemazione idrogeologica, per attività di soccorso e di protezione civile, nonché ai proprietari ed affittuari di fondi e di case non raggiungibili altrimenti.
6. Deroghe a tali divieti si potranno conseguire con la predisposizione di Piani specifici di fruizione dell'area contemplanti percorsi naturalistici, percorsi ciclo pedonali ed equestri, zone di sosta attrezzate, ricoveri d'emergenza ed eventuali punti per l'osservazione della fauna selvatica, detti piani sono subordinati all'approvazione degli enti competenti.

#### MODALITÀ D'ATTUAZIONE

- 7. Nelle aree boscate tutti gli interventi dovranno essere regolati da appositi Piani di gestione e assestamento forestale, così come identificati all'art.7 della legge regionale 45/2012.
- 8. Il Piano di gestione forestale è obbligatorio per tutte le proprietà pubbliche e per quelle private con superficie forestale maggiore o uguale a 100 ha, anche prevedendo forme di incentivazione alla

gestione associata. La pianificazione dei boschi e dei pascoli di proprietà privata superiore a 50 ha e inferiore a 100 ha deve attuarsi, in alternativa ai piani di cui al punto precedente, attraverso piani poliennali di taglio, aventi durata minima 5 anni e massima 10.

9. Per superfici inferiori a 50 ha è prevista la redazione di idonea progettazione secondo le disposizioni previste dai regolamenti forestali redatti e adottati dalla Regione.

**Art. 280 E6 - AREE CHE PER CONDIZIONE MORFOLOGICA, ECOLOGICA, PAESISTICO-AMBIENTALE, NON SONO SUSCETTIBILI DI INSEDIAMENTO.**

#### DESCRIZIONE

1. Sono le aree agricole, forestali o comunque non antropizzate di alto valore paesaggistico, di interesse ambientale ai fini della difesa del suolo o che presentano elevate condizioni di criticità legate ai rischi di natura idrogeologica, idraulica, sismica o di erosione costiera.
2. In tale sottozona possono essere ricomprese tutte le aree sottoposte a vincoli di carattere geologico (Rischio PAI, aree a forte rischio di erosione ecc.), archeologico (aree di interesse archeologico anche se non necessariamente sottoposte a vincolo) e paesaggistico.

#### INDIRIZZI

3. Considerato il loro valore ambientale, ecologico, paesaggistico, nonché il loro ruolo ai fini della difesa e sicurezza idrogeologica del territorio, tali aree si configurano come ambiti di massima tutela ambientale e di inedificabilità assoluta anche se sono ammesse attività di pascolo e riforestazione se compatibili con l'integrità dell'area e con l'organizzazione aziendale.
4. Possono essere previsti interventi per la valorizzazione turistica dei vari contesti naturali purché compatibili con i vincoli presenti e più in generale con le esigenze di conservazione degli assetti ambientali, in primo luogo idrogeologico, e paesaggistici.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

5. In tali aree sono ammessi, nei limiti delle leggi nazionali, nel rispetto delle prescrizioni e limiti imposte dai vincoli in esse operanti e quando autorizzati dagli organismi competenti, unicamente:
  - f) interventi di manutenzione o di demolizione e successiva bonifica dell'eventuale edilizia esistente;
  - g) interventi di riqualificazione e potenziamento vegetazionale;
  - h) Interventi di realizzazione e manutenzione di opere per la difesa idrogeologica e idraulica;
  - i) Interventi di realizzazione e manutenzione di viabilità poderali e interpoderali;
  - j) Interventi infrastrutturali di rilevanza comunale o sovra comunale (strade, acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc..), quando esplicitamente previsti dal presente PSA o da altro strumento di pianificazione o programmazione sovraordinata al livello comunale;
  - k) Interventi ad impatto ambientale nullo finalizzati alla valorizzazione e fruizione turistica e/o didattico-ricreativa.

6. Sono altresì escluse interventi di apertura di nuove strade, la trasformazione di quelle esistenti mediante l'uso di manto bituminoso, l'allargamento delle medesime non strettamente giustificato da ragioni tecniche. Le piste, anche occasionali, necessarie per il controllo e l'utilizzazione del bosco, devono essere contenute nello stretto indispensabile, devono essere circoscritte in modo tale da evitare ruscellamenti delle acque e devono essere stabilite norme per la loro eventuale fruizione con mezzi meccanici. Nella generalità dei casi, al fine di evitare l'insorgere di fenomeni erosivi e di prevenire danni alla vegetazione ed al cotico erboso, è vietato a chiunque:
- f) il transito con veicoli fuoristrada nei terreni saldi, nei terreni pascolivi e nelle aree forestali
  - g) al di fuori della sede viaria permanente;
  - h) il parcheggio di qualsiasi tipo di veicolo a motore nei terreni di cui sopra. Il parcheggio può avvenire, ove è consentito, sulla sede stradale o nelle aree appositamente predisposte ed attrezzate;
  - i) l'installazione di tende e la sosta con camper, roulotte, caravan o altri mezzi per attività di campeggio nei terreni di cui sopra. Il campeggio è consentito nelle aree appositamente predisposte ed attrezzate;
  - j) il divieto di cui ai commi precedenti non si applica per lo svolgimento delle attività agrosilvo-pastorali, di servizio e/o vigilanza, per il trasporto di materiale occorrente per la realizzazione di opere pubbliche e per la sistemazione idrogeologica, per attività di soccorso e di protezione civile, nonché ai proprietari ed affittuari di fondi e di case non raggiungibili altrimenti.
7. gli interventi di cui alla lettera 0 del comma 0 potranno trovare attuazione solo nell'ambito di un Piano Attuativo Unitario (PAU) ovvero da altro strumento di programmazione negoziata, di cui al comma 3 dell'Art. 211, avente valore di PAU

## **Capo 6 Zone del territorio soggette a Pianificazione speciale**

### **Art. 281 ZONE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE SPECIALE**

1. Nelle aree del comune di Cleto non sono presenti Zone soggette a Pianificazione speciale.