

Spettabile
Comune di Reggio Calabria
Segreteria Generale
Servizio Archivio Protocollo Messi Albo
Palazzo San Giorgio
Piazza Italia n.1
89100 REGGIO CALABRIA

E p.c. Al Sig. Sindaco del Comune di Reggio Calabria
Avv. Giuseppe Falcomatà
Palazzo San Giorgio
Piazza Italia n.1
89100 REGGIO CALABRIA

Inviata tramite pec: protocollo@pec.reggiocal.it
e p.c. e-mail c.c. pianificazioneurbana@reggiocal.it

Oggetto: Urbanistica – Osservazioni al Piano Strutturale Comunale ed annesso REU del Comune di Reggio Calabria adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 11 gennaio 2020 ai sensi degli art. 27 e 27 quater della legge urbanistica Regionale n° 19/2002.

Lo scrivente Giuseppe Falduto, nella qualità di legale rappresentante della società " P F Company S.R.L.", con sede legale in Reggio Calabria alla via Nazionale, Pellaro, iscritta all'Associazione degli Industriali di Reggio Calabria nella sez. Servizi nonché rappresentante del Comitato Spontaneo denominato BUONSENSO ITALIA. Con la presente sottopone formale osservazione al PSC sia cartografia che alle Norme Tecniche d'Attuazione come segue.

Premesso che:

La Città di Reggio Calabria sta vivendo un periodo di profonda crisi economica e di un forte processo di spopolamento, causato dalla mancanza di opportunità di lavoro e dal degrado urbanistico e ambientale frutto di decenni di cattiva amministrazione del territorio. La causa principale di questi processi deriva direttamente dall'incapacità di governare le attività edilizie che negli anni hanno interessato l'intero territorio comunale.

Un Piano Regolatore fatto solo per creare ricchezza ai pochi latifondisti del tempo ,ha generato ,nel momento in cui lo Stato si è reso latitante ,la Città che oggi ci ritroviamo.

In questi decenni si sono sprecati gli slogan che inneggiavano alle bellezze naturali e culturali senza sprecare ricette sul TURISMO .Naturalmente ogni persona sensata sa bene .che il turismo si sviluppa solo se sono presenti gli elementi di base e cioè GLI ATTRATTORI TURISTO CULTURALI E LE STRUTTURE RICETTIVE , i primi esistono e sono di rilievo mondiale i secondi invece sono carenti e di scarso valore , a causa di un Piano Regolatore che non si è minimamente occupato delle potenzialità turistiche e ha voluto tenere la città schiacciata, con un SKYLINE inesistente , così come L'Ha sempre definita Nicola GIUNTA " una città di Nani e per NANI"-

Abbiamo ,in questi anni ,tutti sognato che, arrivasse una Amministrazione ILLUMINATA in grado di correggere le storture di norme e vincoli urbanistici , imposti da professionisti asserviti ai baronati di un tempo e a burocrati che si sono sempre trincerati dietro la forma e mai alla sostanza e al buonsenso, l' 11 GENNAIO 2020 il Consiglio Comunale ha approvato con la Deliberazione n.1 il PIANO STRUTTURALE COMUNALE , finalmente sembrava fosse giunto il momento tanto atteso e desiderato , purtroppo , la realtà degli atti approvati disegna un quadro per certi versi peggiore di quello esistente e cioè la cristallizzazione della situazione esistente .

Perdere la possibilità, offerta, dall'Adozione del PSC per poter definire la questione dell'Abusivismo Edilizio e creare le condizioni per un nuovo SKYLINE della Città è contro i principi di una sana Amministrazione Pubblica.

Il PSC approvato purtroppo non affronta in modo risolutivo le due questioni, anzi, li cristallizza per il prossimo futuro.

L'Assessore Architetto Mariangela Cama, nelle varie occasioni pubbliche di presentazione del PSC ha, com'è nel suo stile, offerto la massima disponibilità a correggere o adeguare l'atto prodotto , nel clima di collaborazione nell'interesse della Città , ci permettiamo di sottoporre i seguenti suggerimenti e proposte che secondo la nostra

modesta esperienza possono affrontare in modo definitivo e nell'ottica dello sviluppo della città le due questioni di cui prima , in particolare bisogna integrare ed emendare gli atti approvati con le seguenti proposte:

- Nuovo Elaborato contenente la rimodulazione del Regime delle Tutele, con la nuova perimetrazione fatta tenendo conto della reale consistenza delle condizioni del vincolo alla data odierna.
- Nuovo Elaborato contenente l'indicazione delle aree costiere da destinare al turismo nautico tenendo conto delle reali condizioni dei luoghi alla data odierna.
- Nuovo elaborato contenente l'indicazione esatta delle aree dov'è necessario realizzare opere (Dighe Foranee, muri e strada arginali) per mettere in sicurezza o valorizzare lo sviluppo della Costa e degli Alvei dei Torrenti;
- Art.111- aggiungere tra le destinazioni d' uso principali Attività Turistiche prevalenti;
- **Integrazione dell'allegato "A" con l'aggiunta della voce 43 con " Valore Perequativo" con l'acronimo (V P) che sta ad indicare il Valore in termini di superficie degli edifici esistenti .**
- Integrazione dell'allegato "A" con l'aggiunta della voce 44 con " Stile Architetonico Prevalente" con l'acronimo (SAP).

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI		
N.B: L'acronimo con asterisco è introdotto dal presente RE		
VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
43 - Valore Perequativo	VP	Valore Perequativo attribuito alle aree e a tutti agli immobili esistenti . corrisponde al valore in termini di edificazione della quantita di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale e alla superficie calpestabile di pavimento degli immobili esistenti. Lo stesso viene incrementato del 30% nel caso di demolizione di edifici costruiti abusivamente e per i quali è stata presentata domanda di sanatoria .la superficie attribuita al VP , può essere utilizzata in tutte le ATU dove è possibile realizzare nuove costruzioni.
44 - Stile Architetonico Prevalente	SAP	Caratteristiche stilistiche di riferimento – Viene indicato lo Stile Architetonico di riferimento da utilizzare in tutti gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione gli stili previsti sono il Liberty, il Moderno, e il Contemporaneo

Emendamento Generale con la sostituzione delle schede ATU come di seguito indicato:

<u>SCHEDA N.01</u>	PSC-REU ATU I.1 - orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centro storico del capoluogo.
ATU I – DELLE AREE E DEI CONTESTI ANTROPICI STORICIZZATI	
	REGGIO CALABRIA

ATU I.1-orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centrostorico del capoluogo.

1. La perimetrazione dell'ATU della città consolidata antica coincide con quella del centro storico di Reggio Calabria, per il quale sono prescritte le modalità per garantire la corretta tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio di valore storico-culturale attraverso la ridefinizione del molo urbano e territoriale dei tessuti che lo compongono e secondo i criteri minimi fissati dall'art. 3, 4 e 5 del "disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito" di cui alla deliberazione della Giunta regionale del 26 aprile 2012, n. 166.
2. Interventi ammessi e regole sono quelli indicati nel citato Disciplinare di cui al precedente comma 1. In particolare:
 - a) Nell'ambito della città consolidata antica si prevede la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per i soli edifici costruiti successivamente al 1945, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso;
 - b) **" sono consentiti i progetti di demolizione e ricostruzione degli edifici costruiti dopo il 1970 a condizione che gli stessi rispettino lo stile Architettonico LIBERTY e realizzino dei Portici della Larghezza minima di 5 metri dal ciglio stradale da destinare ad uso pubblico ,mantenendo gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria e la pulizia degli stessi;**
 - c) Per tutti gli edifici l'altezza consentita è quella dell'edificio **più alto del comparto a condizione che si tratti di nuove costruzioni o di sopraelevazioni per regolare lo SKYLINE ;**
 - d) Per i cambi di destinazione d'uso non sono richiesti parcheggi pertinenziali **fatta eccezione per attività dove è prevista la permanenza stanziale di autovetture.**
3. Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono previsti in ogni caso:
 - a) Il rispetto delle orditure strutturali verticali e orizzontali;
 - b) Il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come facciate interne ed esterne, androni, porticati, coltilli, scale, pavimentazioni, ambienti particolari, coloriture e tecniche di rivestimento;
 - c) L'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio compreso coloriture improprie;
 - d) L'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici, consentita previa valutazione da parte dell'Amministrazione comunale dal punto di vista estetico nei confronti dell'edificio di pertinenza, del contesto urbano e delle vedute in generale.
4. Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo non sono comunque ammessi:
 - a) Le alterazioni delle coperture e dei profili ad eccezione della realizzazione degli abbaini necessari al raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti per i sottotetti abitabili. Sono consentite alterazioni delle coperture solo nel caso di interventi finalizzati al ripristino della situazione originaria, che va comunque documentata;
 - b) La sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui rispetto al contesto;
 - c) L'alterazione delle partiture di facciata;
 - d) L'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;
 - e) L'alterazione degli intonaci, delle coloriture di facciata e degli infissi di tipo tradizionale in uso nel contesto di pertinenza.
 - f) Negli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa la variazione del numero di unità immobiliari a condizione che questa non alteri le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici.
5. Negli interventi di risanamento conservativo, laddove, più che superfetazioni, si rilevino vere e proprie costruzioni incongrue rispetto all'originario edificio, previo approfondito studio storico e tipologico che ne dimostri l'incongruità e in base a un progetto complessivo, è possibile dar luogo a demolizioni e ricostruzioni finalizzate unicamente a una valorizzazione dell'edificio storico.
6. Tipologia attuativa e strumento progettuale:
 7. **Il VP è incrementato del 30% solo per gli edifici oggetto di condono e per i quali si prevede la demolizione;**
 8. **Il SAP (Stile Architettonico Prevalente):Liberty interpretato in chiave moderna;**

- La disciplina edilizia è attuata con interventi abilitativi diretti in applicazione di quanto previsto dall'art. 48 (Insediamenti urbani storici) della legge regionale 19/2002 e s.m.i. e, in mancanza di un piano di recupero/riqualificazione del centro storico, secondo i criteri minimi fissati dal "disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito ".
9. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli AIV in cui è presente una o più componente ambientale specifica*

<u>SCHEMA N.02</u>	PSC-REU
ATU I – DELLE AREE E DEI CONTESTI ANTROPICI STORICIZZATI	ATU I.2 - orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centri storici delle frazioni
	REGGIO CALABRIA

ATU I.2 - orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centri storici delle frazioni.

1. Il PSC individua la perimetrazione degli ATU dei centri storici delle frazioni della città di Reggio Calabria, per i quali sono prescritte le specifiche politiche al fine di garantire la corretta tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio di valore storico-culturale.
2. Interventi ammessi e regole sono i seguenti:
 - a) Nell'ambito della città consolidata antica si prevede la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per i soli edifici costruiti successivamente al 1945, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso;
 - b) ***Sono consentiti i progetti di demolizione e ricostruzione degli edifici costruiti dopo il 1970 a condizione che gli stessi rispettino lo stile Architettonico LIBERTY e realizzino dei Portici della Larghezza minima di 5 metri dal ciglio stradale da destinare ad uso pubblico, mantenendo gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria e la pulizia degli stessi;***
 - c) **Per tutti gli edifici l'altezza consentita è quella dell'edificio può alto del comparto a condizione che si tratti di nuove costruzioni o di sopraelevazioni per regolare lo SKYLINE;**
 - d) Per i cambi di destinazione d'uso non sono richiesti parcheggi pertinenziali.
3. Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono previsti in ogni caso:
 - a) Il rispetto delle orditure strutturali verticali e orizzontali;
 - b) Il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come facciate interne ed esterne, androni, porticati, cottili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari, coloriture e tecniche di rivestimento;
 - c) L'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio compreso coloriture improprie;

L'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte dell'Amministrazione comunale dal punto di vista estetico nei confronti dell'edificio di pertinenza, nei confronti del contesto urbano e delle vedute in generale. Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo non sono comunque ammessi:

 - a) Le alterazioni delle coperture e dei profili ad eccezione della realizzazione degli abbaini necessari al raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti per i sottotetti abitabili. Sono consentite alterazioni delle coperture solo nel caso di interventi finalizzati al ripristino della situazione originaria, che va comunque documentata;
 - b) La sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto;
 - c) L'alterazione delle partiture di facciata;
 - d) L'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;
 - e) L'alterazione degli intonaci delle coloriture di facciata e degli infissi di tipo tradizionale in uso nel contesto di pertinenza.
- d) Negli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa la variazione del numero di unità immobiliari a condizione che questa non alteri le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici.
5. Negli interventi di risanamento conservativo, laddove, più che superfetazioni, si rilevino vere e proprie costruzioni incongrue rispetto all'originario edificio, previo approfondito studio storico e tipologico che ne dimostri l'incongruità e in base ad un progetto complessivo, è possibile dar luogo a demolizioni e ricostruzioni finalizzate unicamente a una valorizzazione dell'edificio storico.
6. Tipologia attuativa e strumento progettuale:

La disciplina edilizia è attuata con interventi abilitativi diretti secondo quanto previsto nel presente articolo nell'art. 49 (*miglioramenti tecnologici*) della legge regionale 19/2002 e s.m.i., salvo che l'Amministrazione comunale non decida, anche coinvolgendo il settore imprenditoriale, di intervenire su l'impianto urbanistico e ambientale con un piano di recupero/riqualificazione del centro storico o con progetti speciali, nei quali sarà possibile prevedere la delocalizzazione di edifici mediante premialità. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica*
7. **Il VP è incrementato del 30% solo per gli edifici oggetto di condono e per i quali si prevede la demolizione ;**
8. **Il SAP (Stile Architettonico Prevalente): Liberty o rappresentativo delle nuove tendenze dell'Architettura moderna**

<u>SCHEMA N.03</u>	PSC-REU
ATU II – DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	ATU II.1 - orientato in prevalenza al consolidamento della città recente
	REGGIO CALABRIA

ATU II. 1-orientato in prevalenza al consolidamento della città recente.

1. La città consolidata recente fa parte della città contemporanea. Per tale ambito, il PSC individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, con la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
2. Interventi ammessi e regole:
 - a) Nell'ambito della città consolidata di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso.
 - b) **intervento diretto rispettando lo stile architettonico liberty o rappresentativo delle nuove tendenze dell'Architettura moderna:**
 - c) Le nuove costruzioni sono ammesse nel rispetto dei seguenti limiti di densità e altezza:

Indice perequativo di base IF 2,8 mq /mq da incrementare fino a IF 3,5 max mq/mq in presenza di compensazione derivante dall'abbattimento di edifici abusivi denunciati nei vari condoni edilizi o abusivi condonati .in alternativa l'incremento può essere monetizzato dall'Amministrazione Comunale secondo delle tabelle sui valori perequativi aggiornati ogni anno; sono sempre autorizzati i piani interrati e seminterrati ,realizzati nel sottosuolo della superficie eccedente la Superficie permeabile
HA: libera con la seguente condizione : fino a 7 metri di altezza bisogna avere 7 metri di distanza minima dai confini; per fabbricati con altezze superiori per ogni metro di altezza, bisogna avere 0,40 cm di distanza dai confini e dalle strade ;
 - d) Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq.
 - Distanza dal confine: non inferiore a **m 7,00** o all' altezza del fabbricato, derogabili con accordo tra i proprietari
 - Distanza tra edifici: vedi articolo 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1,c) IV.
 - **Non è consentito il mantenimento degli allineamenti rispetto agli edifici preesistenti .**
 - Superficie permeabile: pari almeno al 30% della SF, di cui il 60% deve essere sistemato a verde.
 - e) Gli edifici esistenti, anche se di volume eccedente rispetto a quello derivante dall'applicazione degli indici sopra prescritti, mantengono i loro indici e parametri e devono intendersi conformi anche al PSC.
 - f) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio per grande e piccola distribuzione, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità, attività produttive compatibili con la residenza, **turistica alberghiera**
3. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia è attuata con interventi abilitativi diretti o mediante il ricorso a comparti edificatori proposti da privati secondo quanto disciplinato nel presente articolo. Si applica altresì quanto previsto nell'art. 49 (miglioramenti tecnologici) della legge regionale 19/2002 e s.m.i. L'Amministrazione comunale ha facoltà, anche coinvolgendo il settore imprenditoriale privato, di intervenire sull'impianto urbanistico e ambientale per modificarne il tessuto, con un piano di recupero/riqualificazione o con progetti speciali nei quali sarà **anche** possibile prevedere la delocalizzazione di edifici mediante premialità.
4. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica*
5. **Il VP è incrementato del 30% solo per gli edifici oggetto di condono e per i quali si prevede la demolizione;**
6. **Il SAP (Stile Architettonico Prevalente): Liberty o rappresentativo delle nuove tendenze dell'Architettura moderna;**

<u>SCHEMA N.04</u>	PSC-REU
ATU II – DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	ATU II.2 - orientato in prevalenza al completamento della città in formazione
	REGGIO CALABRIA

ATU II.2 - orientato in prevalenza al completamento della città in formazione.

1. Gli ATU orientati in prevalenza al completamento della città in formazione fanno parte della città contemporanea. Per tali ambiti, in via di consolidamento, il PSC promuove l'attività edilizia residua da attuarsi, dopo la sua approvazione, con il ricorso a interventi diretti. In linea di tendenza, va perseguito il raggiungimento della qualità urbana e architettonica dando priorità alla sicurezza e a requisiti ispirati ai principi dell'efficienza tecnologica ed energetica.
2. Interventi ammessi e regole:
 - a) Nell'ambito della città consolidata di recente formazione orientata in prevalenza al completamento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso.
 - b) Le nuove costruzioni sono ammesse nel rispetto dei seguenti limiti di densità e altezza:
Indice perequativo di base: IF_{min} 1,60mq/mq, eventualmente da incrementare fino a un IF_{max} 2,00 mq/mq in presenza di compensazione, in alternativa l'incremento può essere monetizzato all'Amministrazione comunale.
HA: libera con la seguente condizione : fino a 7 metri di altezza bisogna avere 7 metri di distanza minima dai confini; per fabbricati con altezze superiori per ogni metro di altezza, bisogna avere 0,40 cm di distanza dai confini e dalle strade
 - c) Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:
Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq.
Distanza dal confine: non inferiore a m 7,00 o pari a 0,40 cm per ogni metro di altezza del fabbricato, derogabili con accordo tra i proprietari, solo per costruzioni con altezza massima di 18,80;
Distanza tra edifici: vedi art. 109.
Distanza dalle strade: vedi art 134, comma 1, c) IV.
È consentito l'allineamento rispetto agli edifici preesistenti.
Superficie permeabile: pari almeno al 30% della SF, di cui il 60% dovrà essere trattata a verde.
 - d) Gli edifici esistenti, anche se esuberanti rispetto agli indici qui proposti, mantengono i loro indici e parametri e devono intendersi conformi anche al PSC.
 - e) Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, commercio per grande e piccola distribuzione, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità, attività produttive compatibili con la residenza.
3. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia è attuata con interventi abilitativi diretti secondo quanto disciplinato nel presente articolo. Si applica altresì quanto previsto nell'art 49 (*miglioramenti tecnologici*) della legge regionale 19/2002e s.m.i. L'Amministrazione comunale ha facoltà, anche coinvolgendo il settore imprenditoriale privato, di intervenire sull'impianto urbanistico e ambientale per modificarne il tessuto, con un piano di recupero/riqualificazione o con progetti speciali nei quali sarà possibile prevedere la delocalizzazione di edifici mediante premialità.
4. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componenti ambientale specifica;*
5. *Il VP è incrementato del 30% solo per gli edifici oggetto di condono e per i quali si prevede la demolizione;*
6. *Il SAP (Stile Architettonico Prevalente): Liberty o rappresentativo delle nuove tendenze dell'Architettura moderna e contemporanea;*

<u>SCHEDA N.05</u>	PSC-REU
ATU II – DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	ATU II.3 - orientato in prevalenza alla riqualificazione della città residenziale pubblica
	REGGIO CALABRIA

ATU II.3 - orientato in prevalenza alla riqualificazione della città residenziale pubblica.

1. L'ATU orientato in prevalenza alla riqualificazione della città residenziale pubblica è soggetto alla seguente normativa:
 - a) Sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia. Previa approvazione di piano attuativo sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni con cambio di destinazione d'uso.
 - b) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare gli indici e i parametri seguenti:
 - Indice perequativo di base, IT min 1,6, come desunto dalla situazione media esistente sull'area incrementabile fino a 0,4 mq/mq in presenza di compensazione e incentivazione.
 - **HA: libera, con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade.**
 - c) Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura: 0,60 mq/mq.
 - Distanza tra edifici: vedi art. 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1, c) IV.
 non è consentito l'allineamento rispetto agli edifici preesistenti.
 - Distanza dalle strade: secondo il Codice della Strada ed in funzione della loro larghezza; distanza minima 1/2 H con un minimo assoluto di m 5.00.
 - Superficie permeabile: pari almeno al 30% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde.
 - d) Gli edifici esistenti, anche se esuberanti rispetto agli indici qui proposti, mantengono i loro indici e parametri e devono intendersi conformi anche al PSC.
 - e) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, piccola distribuzione, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità.
2. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia è attuata con interventi abilitativi diretti secondo quanto disciplinato nel presente articolo. Sono ammessi, con intervento diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il consolidamento statico con obbligo di adeguamento antisismico. Con intervento indiretto mediante Programma di Recupero Urbano (P.R.U.), art. 34, legge regionale 192002 e s.m.i., finalizzato in prevalenza al recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico, sono ammessi il rinnovo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il miglioramento qualitativo del contesto urbano, le nuove costruzioni.
3. Confronta anche Art. 139 del REU – Norme per gli ATU in cui è presente una o più componenti ambientali specifiche.
4. **Il VP è incrementato del 30% solo per gli edifici oggetto di condono e per i quali si prevede la demolizione;**
5. **Il SAP (Stile Architettonico Prevalente): Liberty o rappresentativo delle nuove tendenze dell'Architettura moderna e contemporanea.**

<u>SCHEMA N.06</u>	PSC-REU
ATU II – DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	ATU II.4 - orientato in prevalenza alla riqualificazione della città produttiva
	REGGIO CALABRIA

ATU II.4 - orientato in prevalenza alla riqualificazione e della città produttiva.

1. L'ATU orientato in prevalenza alla riqualificazione della città produttiva è soggetto alla seguente normativa:
- f) Nell'ambito della città di recente formazione a prevalente destinazione di tipo produttivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, interventi per Business Park. Previa approvazione di piano attuativo con computi di iniziativa privata sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni con cambio di destinazione d'uso.
 - g) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti indici di utilizzazione territoriale e relative altezze:
 - Indice perequativo di base: IT min 0,6 mq/mq, eventualmente incrementabile fino a un IT max 0,9 mq/mq in presenza di compensazione e incentivazione.
 - **H: Libera con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade .**
 - h) Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq.
 - Distanza dal confine: non inferiore a m 7,00 o pari a metà altezza del fabbricato, derogabili con accordo tra confinanti.
 - Distanza tra edifici: vedi art. 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1,c) IV.

È consentito l'allineamento rispetto agli edifici preesistenti.

 - Per le attività industriali - artigianali e commerciali le distanze minime si raddoppiano.
 - Il Piano Attuativo può prevedere distanze diverse.
 - Superficie permeabile: per almeno al 30% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde.
 - i) Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - Residenza, grande distribuzione e commercio in genere, attività terziarie, turismo, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. **Attività industriali ed artigianali, attività turistiche, Alberghi e strutture Sportive e di convegnistica .**

2. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia è attuata con interventi abilitativi diretti secondo quanto disciplinato nel presente al titolo; con interventi indiretti negli altri casi, ricorrendo al Piano di comparto. Si applica altresì quanto previsto nell'art. 49 (*miglioramenti tecnologici*) della legge regionale 19/2002 e s.m.i. L'Amministrazione comunale ha facoltà, anche coinvolgendo il settore imprenditoriale privato, di intervenire sull'impianto urbanistico e ambientale per modificarne il tessuto esistente, con un piano attuativo o con progetti speciali nei quali sarà possibile prevedere la delocalizzazione di edifici mediante premialità.

3. **Il VP è incrementato del 30% ;**

4. **Il SAP (Stile Architettonico Prevalente) : Liberty o rappresentativo delle nuove tendenze dell'Architettura moderna e contemporanea.**

<u>SCHEDA N.07</u>	PSC-REU
ATU II – DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	ATU II.5 - orientato in prevalenza alla riqualificazione della città di competenza del consorzio CORAP (ex ASI)
	REGGIO CALABRIA

ATU II.5 - orientato in prevalenza alla riqualificazione della città di competenza del consorzio CORAP (ex ASI).

1. *L'ATU orientato in prevalenza alla riqualificazione della città produttiva è soggetto alla seguente normativa:*
- a) *Nell'ambito della città di recente formazione a prevalente destinazione di tipo produttivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, interventi per Business Park. Di iniziativa privata sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni con cambio di destinazione d'uso, per progetti a forte impatto occupazionale sono consentite deroghe su tutti gli indici edificatori il Consorzio CORAP si deve adeguare alle nuove normative;*
 - b) *Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti indici di utilizzazione territoriale e relative altezze:*
 - *Indice perequativo di base: IT min 2,6 mq/mq, eventualmente incrementabile fino a un IT max 3,00 mq/mq in presenza di compensazione e incentivazione.*
 - *H: Libera.*
 - c) *Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:*
 - *Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq.*
 - *Distanza dal confine: non inferiore a m 5,00 o pari a metà altezza del fabbricato, derogabili con accordo tra confinanti.*
 - *Distanza tra edifici: vedi art. 109.*
 - *Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1, c) IV.*

È consentito l'allineamento rispetto agli edifici preesistenti.

 - *Per le attività industriali - artigianali e commerciali le distanze minime si raddoppiano.*
 - *Il Piano Attuativo può prevedere distanze diverse.*
 - *Superficie permeabile: pari almeno al 30% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde.*
 - d) *Le destinazioni d'uso ammesse sono:*
 - *Residenza, grande distribuzione e commercio in genere, attività terziarie, turismo, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Attività industriali ed artigianali, attività turistiche, Alberghi e strutture Sportive e di convegnistica .*
2. *Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia è attuata con interventi abilitativi diretti secondo quanto disciplinato nel presente articolo; con interventi indiretti negli altri casi, ricorrendo al Piano di comparto. Si applica altresì quanto previsto nell'art. 49 (miglioramenti tecnologici) della legge regionale 19/2002 e s.m.i. L'Amministrazione comunale ha facoltà, anche coinvolgendo il settore imprenditoriale privato, di intervenire sull'impianto urbanistico e ambientale per modificarne il tessuto esistente, con un piano attuativo o con progetti speciali nei quali sarà possibile prevedere la delocalizzazione di edifici mediante premiali e andare in deroga a tutti gli indici .*
3. *Il VP è incrementato del 30%;*
 4. *Il SAP (Stile Architettonico Prevalente): Liberty o rappresentativo delle nuove tendenze dell'Architettura moderna e/o contemporanea .*

Il VP (Valore Perequativo) può essere utilizzato in tutti gli interventi nuova costruzione, demolizione e ricostruzione

<u>SCHEMA N.08</u>	PSC-REU
ATU II – DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	ATU II.6 - orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente
	REGGIO CALABRIA

ATU II.6 - orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente

1. L'ATU orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente è soggetto a specifici interventi di rinnovamento, di recupero e riqualificazione a garanzia del miglioramento della qualità urbana e architettonica. Ciascuna area è soggetta a piano attuativo unitario (P.R.A. programma di recupero urbano per gli insediamenti abusivi, art.36 della Lur 19/2002 e s.m.i. o P.R. ai sensi della legge 47/1985) il quale fissa i criteri di intervento e le nuove eventuali volumetrie ammesse. Individua i comparti di nuova edificazione, i nuovi servizi e gli standard urbanistici. Fissa le modalità di attuazione e le destinazioni privilegiando le attività terziarie, principalmente strutture turistiche o con attinenza al tempo libero. In assenza di Piano Attuativo è ammessa soltanto l'attività edilizia libera come definita dal REU purché non in contrasto con disposizioni di ordine superiore ed entro i limiti del DPR 380/2002 e s.m.i.
2. Prima dell'avvio formale del P.R.A. l'Amministrazione comunale verifica quanto previsto dall'art 36, comma 16, della Lur 19/2002 e s.m.i. Per gli edifici realizzati senza titolo abilitativo, a piano attuativo approvato e qualora ne sussistano le condizioni anche sotto il profilo della sicurezza sismica, nonché della messa in sicurezza del territorio dal punto di vista del rischio idraulico, vale quanto disposto dall'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. sulla doppia conformità, valutando eventualmente anche quella di tipo stragiudiziale (Consiglio di Stato, sez. VI, decisione 07/05/2009 n° 2835). In tal caso il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, comma 2, del citato art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.
3. Per i manufatti delle attività industriali e artigianali in esercizio o dismesse, anche se legittimi ma non compatibili con la destinazione dell'ambito, è consentita la manutenzione ordinaria e l'adeguamento tecnologico nel rispetto della normativa vigente per la sicurezza. Sono ammesse la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione edilizia per i soli casi di adeguamento alla destinazione d'ambito.
4. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, anche in seguito a demolizione, sono ammessi, adottando gli indici e i parametri per le aree dell'ATU III.2 *orientato in prevalenza allo sviluppo della città residenziale a densità bassa*, previo trasferimento all'Amministrazione comunale del 50% dell'area in proprietà a scomputo della dovuta compensazione.
5. Agli edifici presenti nell'area demaniale o ex demaniale, indipendentemente dal loro stato giuridico, che i proprietari o aventi titolo intendano localizzare in un qualunque ATU comunale si applica una premialità di SL con l'incremento del 50% rispetto all'esistente. Analoga premialità è riservata al ricevente. L'area di sedime che consegue alla demolizione resta a disposizione dell'Amministrazione comunale nel caso in cui viene utilizzata la premialità.
6. Il recupero del fronte mare indicato negli elaborati cartografici del PSC, demandato al Piano Attuativo con specifiche disposizioni è ammesso solo a seguito della messa in sicurezza dall'erosione costiera e della mitigazione del rischio idraulico e ondoso, opere e progetti realizzabili anche dai privati.
7. Il Piano Attuativo verifica le congruenze urbane ed edilizie in ordine a quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142, comma 1, lettera a) oltre che al QTRP approvato se non va in contrasto con le previsioni del PSC.
8. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni, qualora insistenti su aree con condizioni ostative di natura idrogeologica, sono ammessi previa messa in sicurezza in conformità alle specifiche disposizioni vigenti.
9. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una opzione ambientale specifica*

<u>SCHEDA N.09</u>	PSC-REU
ATU III – DELLE AREE DA TRASFORMARE	ATU III.1 - orientato in prevalenza allo sviluppo della città residenziale a densità elevata
	REGGIO CALABRIA

ATU III.1 - orientato in prevalenza allo sviluppo della città residenziale a densità elevata

1. La città di nuova formazione è caratterizzata dalla prevalenza delle destinazioni residenziale e produttiva. Per tale ambito, il PSC, anche col successivo eventuale POT (piano operativo temporale) o PPA (programma pluriennale d'attuazione), garantisce lo sviluppo urbano di previsione secondo le necessità di mercato e l'equilibrio tra domanda e offerta, tenendo conto delle necessità residenziali, di quelle produttive, dei servizi di supporto, della rete della mobilità finalizzata alla ricucitura del tessuto urbano e all'equilibrio tra le componenti delle varie parti del territorio e le attività che vi si svolgono.
2. Il POT o il PPA, in riferimento all'edilizia residenziale, danno la preminenza di attuazione agli ATU a densità elevata, nei quali gli interventi riservano il 30% all'edilizia convenzionata.
3. Indici e parametri:
 - a) Gli ambiti di trasformazione finalizzati alla formazione di nuova residenziale così come definiti negli elaborati del PSC, sono da assoggettare a PAU di iniziativa pubblica o, in alternativa, su proposta di iniziativa privata, ricorrendo al PLC. Fino all'approvazione del/dei PAU e/o PLC, gli edifici esistenti sono assoggettati esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - b) Nell'ambito della città di nuova formazione a prevalente destinazione residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso.
 - c) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti indici di utilizzazione territoriale e relative altezze:
 - Densità elevata:
 - o Indice perequativo di base: ITmin 1,00 mq/mq, incrementabile fino un ITmax 1,4 mq/mq in presenza di compensazione e incentivazione.
 - o HA: *Libera con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade;*
 - d) Per le nuove costruzioni o ampliamenti sono prescritti i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq.
 - Distanza dal confine: non inferiore a m 5,00 o pari a metà altezza del fabbricato.
 - Distanza tra edifici: vedi art. 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1,c) IV.
 - Superficie permeabile: pari almeno al 30% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde.
 - e) Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, attività commerciali, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate le attività industriali ed artigianali, salvo quelle compatibili con la residenza.
4. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia prevista è attuata con interventi abilitativi diretti quando si tratta di interventi su edifici esistenti. Per tutti gli altri casi è obbligatorio che il Programma operativo temporale (POI) o il Programma pluriennale d'attuazione (PPA) prevedano o autorizzino in forma esplicita la possibilità di intervenire nell'ATU. Solo in tal caso la disciplina può essere attuata indirettamente ricorrendo a un PAU, quale il Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PLC) o simili, conformati alle regole del presente articolo, da convenzionarsi nei termini di legge. I piani di lottizzazione, se relativi ad aree particolarmente estese possono attuarsi a mezzo di comparti.
5. Standard urbanistici:
 - La dotazione di aree per i servizi pubblici o di interesse pubblico da riservare nei piani attuativi (PLC) è di mq 26 per ogni abitante previsto da insediare, calcolando un abitante per ogni 40 mq di superficie lorda (SL), così suddivisi:
 - mq 5,00 per istruzione e assistenza all'infanzia;
 - mq 4,00 per attrezzature di interesse collettivo;
 - mq 13,00 per verde, parchi, giardini, spoll;
 - mq 4,00 per parcheggi pubblici.

Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione qualora non ritenga urbanisticamente utile il reperimento in sito degli standard.
6. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli AIV in cui è presente una o più componente ambientale specifica*

<u>SCHEDA N.10</u>	PSC-REU
ATU III – DELLE AREE DA TRASFORMARE	ATU III.2 - orientato in prevalenza allo sviluppo della città residenziale a densità bassa
	REGGIO CALABRIA

ATU III.2 - orientato in prevalenza allo sviluppo della città residenziale a densità bassa.

1. La città di nuova formazione è caratterizzata dalla prevalenza delle destinazioni residenziale e produttiva. Per tale ambito, il PSC, anche col successivo eventuale POT (piano operativo temporale) o PPA (programma pluriennale d'attuazione), garantisce lo sviluppo urbano di previsione secondo le necessità di mercato e l'equilibrio tra domanda e offerta, tenendo conto delle necessità residenziali, di quelle produttive, dei servizi, della rete della mobilità finalizzata alla ricucitura del tessuto urbano e all'equilibrio tra le componenti delle varie parti del territorio e le attività che vi si svolgono.
2. Indici e parametri:
 - a) Gli ambiti di trasformazione finalizzati alla formazione di nuova residenziale così come definiti negli elaborati del PSC, sono da assoggettare a PAU di iniziativa pubblica o, in alternativa, su proposta di iniziativa privata, ricorrendo al PLC. Fino all'approvazione del/dei PAU e/o PLC, gli edifici esistenti sono assoggettati esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - b) Nell'ambito della città di nuova formazione a prevalente destinazione residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso.
 - c) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti indici di utilizzazione territoriale e relative altezze:
 - Densità bassa:
 - o Indice perequativo di base: $IT_{min} 0,70 \text{ mq/mq}$, incrementabile fino a un $IT_{max} 1,00 \text{ mq/mq}$ in presenza di compensazione e incentivazione.
 - o HA: **Libera con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade .**
 - d) Per le nuove costruzioni o ampliamenti sono prescritti i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura 0,40 mq/mq.
 - Distanza dal confine non inferiore a m 5,00 o pari a metà altezza del fabbricato, derogabili.
 - Distanza tra edifici: vedi art. 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1,c) IV.
 - Superficie permeabile pari almeno al 30% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde.
 - e) Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - Residenza, attività commerciali, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate le attività industriali ed artigianali, salvo quelle compatibili con la residenza.
3. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia prevista è attuata con interventi abilitativi diretti. Quando si tratta di interventi su edifici esistenti. Per tutti gli altri casi è obbligatorio che il Programma operativo temporale (POT) o il Programma pluriennale d'attuazione (PPA) prevedano o autorizzino in forma esplicita la possibilità di intervenire nell'ATU. Solo in tal caso la disciplina può essere attuata indirettamente ricorrendo a un PAU, quale il Piano di lottizzazione di iniziativa privata (PLC) o simili, conformati alle regole del presente articolo, da convenzionarsi nei termini di legge. I piani di lottizzazione, se relativi ad aree particolarmente estese, possono attuarsi a mezzo di comparti.
4. Standard urbanistici :
5. La dotazione di aree per i servizi pubblici o di interesse pubblico da riservare nei piani attuativi (PLC) è di mq 26 per ogni abitante previsto da insediare, calcolando un abitante per ogni 40 mq di superficie lorda (SL), così suddivisi:
 - mq 5,00 per istruzione e assistenza all'infanzia;
 - mq 4,00 per attrezzature di interesse collettivo;
 - mq 13,00 per verde, parchi, giardini, sport;
 - mq 4,00 per parcheggi pubblici.

Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione qualora non ritenga urbanisticamente utile il reperimento in sito degli standard.
6. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componenti ambientale specifica*

<u>SCHEDA N.11</u>	PSC-REU
ATU III – DELLE AREE DA TRASFORMARE	ATU III.3 - orientato in prevalenza allo sviluppo della città residenziale a densità rada
	REGGIO CALABRIA

ATU III.3 - orientato in prevalenza allo sviluppo della città residenziale a densità rada.

1. La città di nuova formazione è caratterizzata dalla prevalenza delle destinazioni residenziale e produttiva. Per tale ambito, il PSC, anche col successivo eventuale POT (piano operativo temporale) o PPA (programma pluriennale d'attuazione), garantisce lo sviluppo urbano di previsione secondo le necessità di mercato e l'equilibrio tra domanda e offerta, tenendo conto delle necessità residenziali, di quelle produttive, dei servizi di supporto, della rete della mobilità finalizzata alla ricucitura del tessuto urbano e all'equilibrio tra le componenti delle varie parti del tenitorio e le attività che vi si svolgono.
2. Indici e parametri:
 - a) Gli ambiti di trasformazione finalizzati alla formazione di nuova residenziale così come definiti negli elaborati del PSC, sono da assoggettare a PAU di iniziativa pubblica o, in alternativa, su proposta di iniziativa privata, ricorrendo al PLC. Fino all'approvazione del/dei PAU e/o PLC, gli edifici esistenti sono assoggettati esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - b) Nell'ambito della città di nuova formazione a prevalente destinazione residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso.
 - c) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti indici di utilizzazione territoriale e relative altezze:
 - Densità rada:
 - o Indice perequativo di base: $IT_{min} 0,4 \text{ mq/mq}$, incrementabile fino a un $IT_{max} 0,7 \text{ mq/mq}$ in presenza di compensazione e incentivazione.
 - o HA: *Libera con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade.*
 - d) Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura $0,40 \text{ mq/mq}$.
 - Distanza dal confine non inferiore a $m 5,00$ o pari a metà altezza del fabbricato, derogabili.
 - Distanza tra edifici: vedi art.109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1, c) IV.
 - Superficie permeabile pari almeno al 30% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde.
 - e) Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - Residenza, attività commerciali, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate le attività industriali ed artigianali, salvo quelle compatibili con la residenza.
3. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia prescritta è attuata con interventi abilitativi diretti quando si tratti di interventi su edifici esistenti. Per tutti gli altri casi è obbligatorio che il Programma operativo temporale (POT) o il Programma pluriennale d'attuazione (PPA) prevedano o autorizzino in forma esplicita la possibilità di intervenire nell'ATU. Solo in tal caso la disciplina può essere attuata indirettamente ricorrendo a un PAU, quale il Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PLC) o simili, conformati alle regole del presente articolo, da convenzionarsi nei termini di legge. I piani di lottizzazione, se relativi ad aree particolarmente estese, possono attuarsi a mezzo di compatti.
4. Standard urbanistici :
 - La dotazione di aree per i servizi pubblici o di interesse pubblico da riservare nei piani attuativi (PLC) è di $\text{mq } 26$ per ogni abitante previsto da insediare, calcolando un abitante per ogni 40 mq di superficie lorda (SL), così suddivisi:
 - $\text{mq } 5,00$ per istruzione e assistenza all'infanzia;
 - $\text{mq } 4,00$ per attrezzature di interesse collettivo;
 - $\text{mq } 13,00$ per verde, parchi, giardini, sport;
 - $\text{mq } 4,00$ per parcheggi pubblici.

Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione qualora non ritenga urbanisticamente utile il reperimento in sito degli standard.
5. Confronta anche Art. 139 del REU - Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica.

<u>SCHEDA N.12</u>	PSC-REU
ATU III – DELLE AREE DA TRASFORMARE	ATU III.4 - orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva industriale – artigianale
	REGGIO CALABRIA

ATU III.4 - orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva industriale - artigianale

- I. Nell'ambito della città orientata in prevalenza alla trasformazione della città produttiva industriale l'attuazione del PSC avviene mediante PAU di iniziativa pubblica o, in alternativa, su proposta di iniziativa privata, mediante PLC. Ma anche attraverso contratti d'area per installare o avviare attività produttive di pregio. In mancanza del piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia.
2. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritto quanto segue:
 - a) Indici di utilizzazione territoriale e altezze:
 - Indice perequativo di base: ITmin 0,2 mq/mq, incrementabile fino a un ITmax 0,4 mq/mq nei casi di compensazione e incentivazione.
 - HA: Libera con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade .
 - b) Per le nuove costruzioni o ampliamenti sono prescritti i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq.
 - Distanza dal confine: non inferiore a m 5,00 o pari a metà altezza del fabbricato, derogabili con accordo fra limitanti.
 - Distanza tra edifici: vedi art. 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1, c) IV.
 - Superficie permeabile: pari almeno al 30% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde.
 - c) Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività industriali e artigianali, commercio di pertinenza al minuto e all'ingrosso, attività collaterali e complementari i compatibili con le attività industriali e artigianali, abitazioni, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità.
3. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia prescritta è attuata con interventi abilitativi diretti quando si tratti di interventi su edifici esistenti. Per tutti gli altri casi è obbligatorio che il Programma operativo temporale (POT) o il Programma pluriennale d'attuazione (PPA) prevedano o autorizzino in forma esplicita la possibilità di intervenire nell'ATU Solo in tal caso la disciplina può essere attuata indirettamente ricorrendo a un PAU, quale il Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PLC) o simili, conformati alle regole del presente articolo, da convenzionarsi nei termini di legge. I piani di lottizzazione, se relativi ad aree particolarmente estese, possono attuarsi a mezzo di comparti.
4. Standard urbanistici:
 - Le aree per i servizi pubblici o di interesse pubblico da riservare nei piani attuativi sono:
 - Insediamenti produttivi in genere (commerciali, terziari, industriali - artigianali): 20% della superficie territoriale;
 - Aree da riservare a parcheggio per ogni singola struttura: 60% della SL.
5. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica*

<u>SCHEMA N.13</u>	PSC-REU
ATU III – DELLE AREE DA TRASFORMARE	ATU III.5 - orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva commerciale
	REGGIO CALABRIA

ATU III.5 - orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva commerciale

1. Nell'ambito della città orientata in prevalenza alla trasformazione della città produttiva industriale l'attuazione del PSC avviene mediante PAU di iniziativa pubblica o, in alternativa, su proposta di iniziativa privata, mediante PLC. Ma anche attraverso contratti d'area per lo smistamento di merci e logistica. In mancanza del piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia.
2. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritto quanto segue: Indici di utilizzazione territoriale e relative altezze:
 Indice perequativo di base: $IT_{min} 0,2 \text{ mq/mq}$, incrementabile fino a un $IT = 0,4 \text{ mq/mq}$ nei casi di compensazione e incentivazione.
 HA: *Libera con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade.*
3. Per le nuove costruzioni o ampliamenti sono prescritti i seguenti parametri:
 Rapporto di copertura: $0,40 \text{ mq/mq}$.
 Distanza dal confine: non inferiore a m. 5,00 o pari a metà altezza del fabbricato, derogabili con accordo fra limitanti.
 Distanza tra edifici: vedi art. 109.

 Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1,c) IV.
 Superficie permeabile: pari almeno al 30% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività commerciali al minuto e all'ingrosso, attività collaterali e complementari compatibili con le attività commerciali, abitazioni, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità.
5. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia prescritta è attuata con interventi abilitativi diretti quando si tratta di interventi su edifici esistenti. In tutti gli altri casi è obbligatorio che il Programma operativo temporale (POT) o il Programma pluriennale d'attuazione (PPA) prevedano o autorizzino in forma esplicita la possibilità di intervenire nell'ATU Solo in tal caso la disciplina può essere attuata indirettamente ricorrendo a un, quale il Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PLC) o simili, conformati alle regole del presente articolo, da convenzionarsi nei termini di legge. I piani di lottizzazione, se relativi ad aree particolarmente estese, possono attuarsi a mezzo di compatti.
6. Standard urbanistici :
 - a) Le aree per i servizi pubblici o di interesse pubblico da riservare nei piani attuativi sono:
 Insediamenti produttivi in genere (commerciali, terziari, industriali - artigianali) 20% della superficie territoriale;
 - b) Le aree da riservare a parcheggio per ogni singola struttura sono:
 Media struttura di vendita: 120% della SL;
 Grande struttura di vendita e centri commerciali: 200% della SL.
7. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componenti ambientale specifica*

<u>SCHEDA N.14</u>	PSC-REU
ATU III – DELLE AREE DA TRASFORMARE	ATU III.6 - orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva terziaria turistica
	REGGIO CALABRIA

ATU III.6 - orientato in prevalenza alla trasformazione della città produttiva terziaria turistica.

1. Nell'ambito della città orientata in prevalenza alla trasformazione della città produttiva terziaria turistica l'attuazione del PSC avviene mediante PAU di iniziativa pubblica o, in alternativa, su proposta di iniziativa privata, mediante PLC, anche attraverso contratti d'area per la realizzazione di impianti portuali turistici o grandi impianti di supporto al turismo. In mancanza del piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia.
- 2) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritto quanto segue:
 - a) Indici di utilizzazione territoriale e relative altezze:
 - Indice perequativo di base: $IT_{min} 0,2$ mq/mq, incrementabile fino a un $IT=0,4$ mq/mq nei casi di compensazione e incentivazione.
 - HA: *Libera con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade .*
 - b) Per le nuove costruzioni o ampliamenti sono prescritti i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq.
 - Distanza dal confine: non inferiore a m 5,00 o pari a metà altezza del fabbricato, derogabili con accordo fra limitanti.
 - Distanza tra edifici: vedi art. 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1, c) IV.
 - Superficie permeabile: pari almeno al 30% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde.
 - c) Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitazioni, alloggi e villaggi per il turismo, case per residenti e seconde case, alberghi, attività alberghiere e complementari e di supporto alla sanità, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Attività commerciali, industriali e artigianali compatibili con le attività e la residenza turistica.
3. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia prescritta è attuata con interventi abilitativi diretti quando si tratta di interventi su edifici esistenti. In tutti gli altri casi è obbligatorio che il Programma operativo temporale (POT) o il programma pluriennale d'attuazione (PPA) preveda o autorizzi in forma esplicita la possibilità di intervenire nell'ATU. Solo in tal caso la disciplina può essere attuata indirettamente ricorrendo a un PAU, quali piani di lottizzazione di iniziativa privata (PLC) da convenzionarsi nei termini di legge o piani di insediamenti produttivi (PIP) di iniziativa pubblica, conformati alle regole del presente articolo, A loro volta, i piani previsti, se relativi ad aree particolarmente estese possono attuarsi a mezzo di comparti.
 4. Standard urbanistici:
 - In questi ATU le aree per i servizi pubblici o di interesse pubblico vengono assimilati a quelli corrispondenti ad un carico urbanistico di tipo residenziale. Pertanto, la dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico da riservare nei piani attuativi (PLC) è di mq 26 per ogni abitante previsto da insediare, calcolando un abitante per ogni 40 mq di superficie lorda (SL) così suddivisi:
 - mq 5,00 per istruzione e assistenza all'infanzia;
 - mq 4,00 per attrezzature di interesse collettivo;
 - mq 13,00 per verde, parchi, giardini, sport;
 - mq 4,00 per parcheggi pubblici.

Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione qualora non ritenga urbanisticamente utile il reperimento in sito degli standard.
5. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica*

<u>SCHEDA N.15</u>	PSC-REU
ATU III – DELLE AREE DA TRASFORMARE	ATU III.7 - orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature e servizi di interesse generale
	REGGIO CALABRIA

ATU III.7 - orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature e servizi di interesse generale.

1. Questo ATU comprende in prevalenza attrezzature e servizi di interesse generale pubblici o privati, privilegiando i grandi impianti innovativi.
2. I servizi privati sono considerati di interesse generale se assimilabili a servizi pubblici, cioè finalizzati a produrre benefici collettivi non monetizzabili e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione. Sono, pertanto, da considerarsi servizi di interesse generale quelli che, pur gestiti da privati, integrino analoghe prestazioni erogate direttamente dall'amministrazione pubblica, con esclusione di quelli per i quali l'attività dei privati si svolga in campi non interessati tradizionalmente dall'azione pubblica e/o persegua finalità di lucro che condizionino i contenuti e la qualità del servizio.
 - Per i servizi privati di interesse generale come sopra descritti l'Amministrazione comunale può, con apposito provvedimento, prevedere esoneri parziali o totali dal contributo di costruzione.
 - A mero titolo esemplificativo vengono considerati di interesse pubblico i servizi che soddisfino almeno due delle seguenti condizioni:
 - a) Il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
 - b) La gestione da parte di enti no-profit o, comunque, enti in cui l'attività commerciale non risulti rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia;
 - c) La continuità temporale dell'erogazione del servizio (durabilità);
 - d) L'accessibilità economica (tariffe/prestazioni) concordate con l'Amministrazione comunale;
 - e) L'esistenza di una forma societaria pubblico/privata;
 - f) L'esistenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
 - g) La realizzazione attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
 - h) L'esistenza di una convenzione tra privato e Amministrazione comunale regolante il servizio.
3. Modalità di acquisizione al patrimonio del Comune delle aree per i servizi:
 - a. Il reperimento delle aree per attrezzature e servizi di interesse generale, comprese quelle delle infrastrutture necessarie per la realizzazione delle previsioni di piano o di progetto, avviene applicando il regime della compensazione, ovvero attribuendo alle aree medesime i diritti edificatori utilizzabili in un qualunque altro ATU concordato con l'Amministrazione comunale; può essere attribuita agli ATU ricevente una premialità entro il limite massimo dell'IT previsto.
 - b. Le aree per le quali è prevista l'acquisizione al patrimonio comunale sono quelle indicate o desunte dalle tavole del PSC (ATU III.7) o dal Piano Attuativo. Esse devono essere cedute all'Amministrazione comunale contestualmente alla trasformazione urbanistica dell'area; la loro acquisizione è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o dal Permesso di Costruire convenzionato o dalla cessione volontaria con atto pubblico.
 - c. L'Amministrazione comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per l'avvio o il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In tal caso i diritti edificatori propri dell'area sono oggetto di compensazione nella valutazione economica dell'esproprio.
 - d. In generale i diritti edificatori che insistono sull'area da compensare, quando non diversamente indicato, sono quelli desunti applicando un $IT = 0,4 \text{ mq/mq} + 30\%$ di premialità per cessione volontaria.
 - e. I simboli cartografici che nelle tavole di PSC dovessero distinguere le nuove aree per tipologia di servizio sono di tipo orientativo.
4. Indici, parametri e modalità esecutive:
 - Salvo deroghe del Consiglio Comunale, gli interventi per realizzare nuovi servizi pubblici o di uso pubblico sono disciplinati dai seguenti indici e parametri:
 - Indice di utilizzazione territoriale: $IT = 0,4 \text{ mq/mq}$.
 - HA: *Libera con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade .*
 - Rapporto di copertura: $0,40 \text{ mq/mq}$.
 - Distanza dal confine: non inferiore a $5,00$ o pari a metà altezza del fabbricato.
 - Distanza tra edifici: vedi art. 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1, c) IV.
 - Superficie permeabile: pari almeno al 40% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde
5. Gli interventi sono di tipo diretto
6. Confronta anche Art. 139 del REU-- Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica

<u>SCHEDA N.16</u>	PSC-REU
ATU III – DELLE AREE DA TRASFORMARE	ATU III.8 – orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica
	REGGIO CALABRIA

ATU III.8 - orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica.

1. Per l'attuazione di questi ATU, equiparati a zone di degrado ai sensi dell'art. 27 della L. n.457/1978, l'Amministrazione comunale, a seconda dell'importanza urbanistica dell'ambito, concerta Programmi di riqualificazione urbana (RIURB) ex art. 35 della legge regionale 19/2002, predisponendo Piani Attuativi finalizzati al rinnovo urbano. Per gli ambiti minori, l'Amministrazione comunale può intervenire mediante PINT (Programmi integrati d'intervento ex art. 33 della legge regionale 19/2002) o con PR (Piano di recupero ex art. 28 della L. n.457/1978). Indipendentemente dalla scelta operativa, possono attivarsi meccanismi premiali al fine di incentivare operazioni di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica o realizzare servizi, ricettività, attività produttive, infrastrutture per la mobilità, grandi punti nodali MMS (aeroporto, parchi ferroviari, trasporto su gomma e ferrovia).
2. Nelle more della redazione dei suddetti Piani Attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.
3. I piani attuativi dell'ATU possono prevedere nuove costruzioni, anche a seguito di demolizioni di fabbricati da delocalizzare provenienti da aree esterne, adottando i seguenti indici e parametri:
 - Indice perequativo di base: IT_{min} 0,6 mq/mq, incrementabile fino a un IT_{max} 0,9 mq/mq nei casi di compensazione e incentivazione.
 - HA: *Libera con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade.*
 - Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq.
 - Distanza dal confine: non inferiore a m 5,00 o pari a metà altezza del fabbricato.
 - Distanza tra edifici: vedi rut. 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1, c) IV.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, attività commerciali, attività terziarie, attività turistiche, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate le attività industriali ed artigianali, salvo quelle compatibili con la destinazione d'uso prevalente.
5. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia prescritta è attuata con interventi abilitativi diretti quando si tratta di interventi su edifici esistenti. In tutti gli altri casi è obbligatorio un piano attuativo come già definito dal presente articolo, potenziando le dotazioni attraverso la previsione di nuovi servizi e/o spazi verdi, anche al fine di realizzare attività produttive e terziarie di livello elevato e servizi urbani pubblici o di interesse collettivo, attività per la mobilità (ferrovia, aeroporto, trasporto su gomma).
6. Standard urbanistici :
 - La dotazione di aree da riservare per i servizi pubblici o di interesse pubblico necessarie a soddisfare le esigenze a carattere residenziale nei nuovi insediamenti è di mq 26 per ogni abitante previsto da insediare calcolando un abitante per ogni 40 mq di superficie lorda (SL) così suddivisi:
 - mq 5,00 per istruzione e assistenza all'infanzia;
 - mq 4,00 per attrezzature di interesse collettivo;
 - mq 13,00 per verde, parchi, giardini, sport;
 - mq 4,00 per parcheggi pubblici.
 - Le aree da riservare per i servizi pubblici o di interesse pubblico necessarie a soddisfare le esigenze a carattere produttivo nei nuovi insediamenti sono:
 - Aree di standard pari al 20% della superficie territoriale.
7. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica*

<u>SCHEDA N.17</u>	PSC-REU
ATU IV – DEL TERRITORIO RURALE E AGRO-FORESTALE	ATU IV.1 – territorio rurale e agro-forestale (E1,E2,E3,E4,E5)
	REGGIO CALABRIA

ATU IV.1 – territorio rurale agro-forestale (E1,E2, E3, E4, E5).

1. Gli ATU del IV.1 interessano il territorio non urbanizzato in cui si svolgono in prevalenza attività agro-forestali. Per loro il PSC fornisce prescrizioni atte a garantire il miglioramento della qualità rurale e il recupero dei siti naturalistici e di quelli con criticità ambientali. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, questi ATU possono in alcuni casi essere caratterizzati da aree con preesistenze insediative diffuse orientate allo sviluppo multifunzione dell'attività produttiva diretta indotta e complementare, nel settore agricolo -forestale; in altri casi possono essere caratterizzate dalla presenza di fattori naturalistici da salvaguardare in accordo con le norme del REU che disciplinano la presenza di una o più componenti ambientali specifiche.
2. **Aree del territorio rurale di sviluppo produttivo caratterizzate anche dalla presenza di unità insediative diffuse:**
 - a) In queste aree sono annessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni, ampliamenti.
 - b) Destinazioni d'uso, indici e parametri per i nuovi interventi:
 - o Residenza: Indice di utilizzazione fondiario: IF 0,013 mq/mq di superficie lorda (SL).
 - o Attrezzature e strutture: Indice di utilizzazione fondiario: IF 0,1 mq/mq.
 - o L'entità delle strutture destinate all'allevamento di animali dev'essere correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente almeno nella misura del 300o al mantenimento dei capi e al completo smaltimento delle deiezioni.
 - o Distanza dai confini: $D = H$ con un minimo di m 5,00.
 - o Distanza dalle strade: secondo il Codice della Strada.
 - o Altezza massima: ***Libera con la seguente regola: un metro di altezza per ogni 0,40 mq/mc di distanza dai confine e dalle strade con un minimo di 7 metri dal confine e dalle strade***, mentre *"nelle Unità Aziendali minime l'edificazione non potrà superare i due piani massimi se non per compro vale esigenze produttive"*.
 - c) Le serre e i tunnel per le coltivazioni orticole e la semina, i silos, i serbatoi idrici, le vasche di irrigazione, le strutture ludiche all'aperto, i servizi e attrezzature all'aperto non sono soggetti a limitazioni dettate da parametri e indici, salvo il rapporto di copertura, che per le serre e i tunnel è pari al 60% della superficie del terreno asservito alla coltivazione.
 - d) Gli allevamenti zootecnici e le relative concimaie, per i quali è prescritta apposita autorizzazione sanitaria, devono essere ubicati in posizione e a distanza dagli ambiti residenziali tali da evitare la molestia o nocività delle emissioni, tenendo conto anche della situazione dei luoghi e dei venti dominanti. Sono escluse, nel rispetto delle norme igieniche, le strutture per gli allevamenti amatoriali, quelle per i piccoli animali, per gli animali da cortile o per uso domestico o da utilizzare nell'ambito dell'attività complementare svolta.
 - e) La superficie fondiaria minima per l'attività agricola, costituente pertinenza necessaria, sufficiente e contigua, ai fini dell'ammissibilità di nuovi interventi edilizi relativi ad attrezzature e strutture, è di mq 10.000,00, anche in applicazione di quanto disposto nel D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e s.m.i., *"Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57"*
 - f) Per gli edifici esistenti, anche non al servizio dell'attività agricola, sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti originarie. Sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, la sostituzione edilizia con variazioni di sagoma; la ristrutturazione e la sostituzione devono essere finalizzate al miglioramento ambientale ecocompatibile. E' ammesso l'inserimento di portici, verande coperte e l'incremento di SL entro il limite nominale del 20% Ulteriore SL per la funzionalità dell'unità da recuperare o da ristrutturare o da ampliare, se non compatibile con gli indici derivanti dalla superficie fondiaria di pertinenza, può essere acquistata direttamente dall'Amministrazione comunale.
 - g) Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare le componenti del paesaggio. È vietato l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente con eccezione delle essenze infestanti e delle essenze con condizione vegetativa compromessa, fatti salvi gli interventi di ottimizzazione nella gestione agraria. Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno, come interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo, eccetto le opere di recupero ambientale e quelle legate agli usi agricoli o a specifiche autorizzazioni. In queste aree sono vietate L'apertura di nuove cave e discariche. Le opere infrastrutturali tecnologiche, private e pubbliche, soprasuolo non devono compromettere le vedute paesaggistiche e il paesaggio dei luoghi.
 - h) Sono vietate le attività industriali e artigianali non pertinenti con l'attività agricola, salvo quelli esistenti.
 - i) I giardini, gli orti, i fabbricati e le attività in genere devono essere provvisti obbligatoriamente di compostiera

domestica per il trattamento dei rifiuti solidi di origine organica ad uso proprio provenienti da raccolta differenziata, secondo la normativa in vigore, finalizzata alla produzione di humus.

- j) In queste aree i distributori di carburante e i depositi di gas, nel rispetto delle norme legislative di riferimento, sono ammessi lungo le strade di tipo C ed F, a partire dalle rispettive fasce di rispetto, per una profondità congrua all'impianto. I serbatoi di gas per uso domestico o aziendale o i distributori privati di carburante sono ammessi presso le strutture di pertinenza nel rispetto delle norme legislative.
- k) I cambi di destinazione d'uso sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.

3. Aree del territorio agro-forestale caratterizzate dalla presenza di fattori naturalistici:

- a) In queste aree il PSC fornisce specifiche prescrizioni al fine di rispettare l'integrità e promuovere il ripristino delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali. L'ambito è caratterizzato in tutto o in parte dalla presenza di una o più componenti ambientali specifiche quale vincolo di tutela o vincolo assoluto, ovvero, da una serie di elementi di interesse geomorfologico, idrologico, agro-forestale naturalistico, ecologico, paesaggistico-culturali così come esistenti all'attualità.
- b) Sono ammessi, compatibilmente con le situazioni ostative idro geomorfologiche locali e con i vincoli a vario titolo presenti, nuovi interventi edilizi secondo le modalità, i parametri e gli indici prescritti nel precedente comma 2, ma con l'IT entro illimitate del 200/o di quanto ivi indicato. È fatto salvo quanto altro previsto nel citato comma 2 che non sia in contrasto o meglio specificato nel presente comma.
- c) Sono ammessi anche, compatibilmente con le situazioni ostative idrogeomorfologiche locali, infrastrutture pubbliche a rete e/o puntuali, i passaggi pedonali, il ripristino di strade carrabili, le nuove strade private da realizzare con superficie permeabile, gli allacciamenti a opere infrastrutturali, a opere idrauliche, a opere naturalistiche per la riattivazione e il ripristino degli scoli naturali, le opere naturalistiche di sostegno e contenimento, i rimboschimenti, le coltivazioni collinari, le opere complesse di mitigazione dei rischi. Le opere infrastrutturali tecnologiche, private e pubbliche, soprasuolo non devono compromettere le viste paesaggistiche e il paesaggio dei luoghi.

4. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica*

<u>SCHEDA N.18</u>	PSC-REU
ATU IV – DEL TERRITORIO RURALE E AGRO-FORESTALE	ATU IV.2 – territorio periurbano (EOa,EOb,EOc)
	REGGIO CALABRIA

ATU IV.2 – territorio periurbano (EOa, EOb, EOc).

1. Nel territorio perturbano sono fatti salvi i teiletti delle aziende agricole e quelle dei produttori agricoli esistenti alla data di approvazione del PSC destinati alla loro attività. Detti terreni sono disciplinati dalle norme e dai parametri indicati prescritti per l'ATU IV.1 *del territorio agricolo -forestale*, che qui si intendono richiamate. Al territorio non pertinate ad attività agricola esistenti si applica il solo Indice di utilizzazione fondiario: IF 0,013 mq/mq di superficie lorda (SL). Per il resto si applica quanto già previsto nel comma 3 dell'ATU IV.1 *del territorio agricolo -forestale*.
2. **Aree del territorio perturbano caratterizzate dalla presenza di fattori naturalistici:**
 - a) In queste aree il PSC fornisce specifiche prescrizioni finalizzate al rispetto dell'integrità e a promuovere il ripristino delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali. L'ambito è caratterizzato in tutto o in parte dalla presenza di una o più componenti ambientali specifiche quale vincolo di tutela o vincolo assoluto, ovvero, da una serie di elementi di interesse geomorfologico, idrologico, agro-forestale naturalistico, ecologico, paesaggistico.
 - b) Sono ammessi, compatibilmente con le situazioni ostative idro geomorfologiche locali e con i vincoli a vario titolo presenti nuovi interventi edilizi secondo le modalità, i parametri e gli indici prescritti nel comma 2 dell'ATU IV.1 *territorio agroforestale*, ma con l'IF entro il limite del 20% di quanto ivi indicato. E' fatto salvo quanto altro previsto nel citato comma 2 che non sia in contrasto o meglio specificato nel presente comma.
 - c) Sono ammesse anche, compatibilmente con le situazioni ostative idro geomorfologiche locali, infrastrutture pubbliche a rete e/o puntuali, i passaggi pedonali, il ripristino di strade carrabili, le nuove strade private da realizzare con superficie permeabile, gli allacciamenti a opere infrastrutturali, opere idrauliche, opere naturalistiche per la riattivazione e il ripristino degli scoli naturali, opere naturalistiche di sostegno e contenimento, rimboschimenti, coltivazioni collinari, opere complesse di mitigazione dei rischi. Le opere infrastrutturali tecnologiche, private e pubbliche, soprasuolo non devono compromettere le viste paesaggistiche e il paesaggio dei luoghi.
3. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica*

<u>SCHEDA N.19</u>	PSC-REU
AREE "PL" DEL TERRITORIO IN CORSO DI TRASFORMAZIONE	AREE PL – tipizzate con Piani di lottizzazione
	REGGIO CALABRIA

AREE "PL"- città tipizzata con aree soggette a Piani di Lottizzazione

1. Per le aree in formazione interessate da Piani di Lottizzazione *(nella cartografia del PSC identificati con La sigla "PL")*, è prescritta la seguente normativa:
 - a) Nei casi di lottizzazioni convenzionate o in itinere con istruttoria svolta positivamente dall'Ufficio Urbanistica comunale entro la data dell'emanazione del parere positivo dell'Ufficio regionale competente reso ai sensi dell'art 13 della L.N.64/1974 e propedeutico all'adozione del PSC e del REU, che interferiscono direttamente o indirettamente con la realizzazione di opere infrastrutturali e aree a standard urbanistico, territoriale e di quartieri, secondo il DI n.1444/1968, previste dal PSC, l'A.C. prima del rilascio dei permessi di costruire e ogni altro titolo abilitativo, provvede alla verifica dello stato di attuazione delle opere suddette. Constatata l'eventuale impossibilità a realizzarle, l'A.C. provvede, per le porzioni o per la totalità di suoli che non risultassero realizzabili, previo accordo con la ditta proprietaria, al trasferimento compensativo dei diritti di costruire secondo quanto disposto dall'art. 122 del REU.
2. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica*
3. **Comunque valgono le norme dell' ATU di riferimento territoriale;**

<u>SCHEDA N.20</u>	PSC-REU
AREE "PU" DEL TERRITORIO CON PREROGATIVE	AREE PU- tipizzate con Parchi urbani
	REGGIO CALABRIA

AREE "PU"- territorio tipizzato con aree soggette a Parco Urbano

1. I parchi di Pentimele e Bocale sono intesi come spazio culturale pubblico di tipo rurale in ambiente urbano dove si promuovono attività di intrattenimento, relazioni sociali tra i cittadini indirizzate alla custodia di memorie storiche e ambientali. Con particolare riguardo alle fortificazioni Umbertine di Pentimele. I tematismi che li qualificano, finalizzati alla progettazione unitaria, sono:
 - Salvaguardia morfologica dei luoghi utilizzando materiali e opere naturalistiche.
 - Funzionalità dell'uso e semplicità di manutenzione.
 - Valorizzazione di manufatti preesistenti o di elementi testimoni di attività antropiche, soprattutto le opere di antiche fortificazioni presenti.
 - Opere di ripristino e restauro vegetazionale.
 - Utilizzo per i rimboschimenti di essenze arboree e arbustive autoctone compatibili con le condizioni ambientali dell'area e delle risorse idriche già presenti, orientandosi verso specie di maggiore rusticità per evitare impianti di irrigazione e problemi di approvvigionamento idrico.
 - Inserimento di piccoli manufatti aggregativi e socializzanti che favoriscano la fruizione dei luoghi.
 - Le recinzioni a protezione, qualora siano necessarie, vanno effettuate, laddove possibile, con paletti in legno e filo spinato, accompagnate da piantumazioni di essenze arbustive autoctone, da sistemare a siepi, in modo da consentire anche la libera circolazione della fauna.
 - È da privilegiare la didattica e la formazione civica per ragazzi nonché, compatibilmente con la morfologia del territorio, l'uso dei luoghi anche da parte di anziani e portatori di handicap fisici e mentali.

2. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componenti ambientale specifica*

Reggio Calabria , 20 Febbraio 2020

Giuseppe Falduto