PARTE I: REGOLAMENTO URBANISTICO

Titolo I
FINALITA' CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Finalità e contenuti

Il presente Regolamento Urbanistico annesso al Piano Strutturale del comune di Platì ha come finalità quella di contribuire a governare lo sviluppo territoriale ed urbanistico del territorio comunale nel rispetto dei principi della sostenibilità, promuovendo la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali esistenti, del patrimonio storico architettonico, delle tradizioni culturali, delle risorse economiche e garantendo parimenti condizioni di vita dignitose ed adeguate per i propri cittadini.
Coerentemente con tali finalità e con i principi e le norme dettate dalla Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 2002:

- individua tutti gli ambiti del territorio comunale soggetti a vincoli di carattere ambientale, paesaggistico o idro-geologico o comunque provenienti dalla pianificazione sovrimposta a carattere regionale e provinciale e, conformemente e coerentemente con tali vincoli, ne disciplina gli usi e le possibili trasformazioni;
- individua gli ambiti del territorio comunale nei quali è previsto un intervento diretto, ne determina le finalità e gli obiettivi della pianificazione, i criteri urbanistici generali di assetto e trasformazione e ne disciplina le norme per la conservazione, trasformazione del patrimonio edilizio esistente e per le nuove edificazioni;
- individua gli ambiti del territorio comunale nelle quali occorre procedere mediante successivi interventi di pianificazione di dettaglio, indica per ogni ambito gli strumenti urbanistici attuativi da implementare e detta i criteri generali in termini di capacità insediative, volumetrie massime consentite, dotazione di spazi pubblici e quant'altro necessario per una corretta pianificazione di dettaglio, che sia coerente con le finalità e gli obiettivi del Piano Strutturale, garantendo comunque la compatibilità delle trasformazioni previste con le condizioni e le risorse ambientali.

Art.2. Ambito di applicazione

Gli obiettivi, le indicazioni e le norme contenute nel presente Regolamento urbanistico si applicano all'intero territorio comunale di Platì; esse sostituiscono tutte le norme derivanti dalle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e di dettaglio precedenti all'approvazione del PSC e del presente Regolamento urbanistico.

Art. 3 Elaborati del Piano Strutturale Comunale.

Il presente R.U. è redatto contestualmente al Piano Strutturale comunale ed è parte integrante dello stesso. Pertanto nella indicazione degli ambiti territoriali, delle aree, delle destinazioni d'uso esso fa riferimento agli elaborati che compongono il PSC e che vengono di seguito elencati:

A) Elaborati grafici: Quadro conoscitivo

A1: Inquadramento territoriale e sistema relazionale scala 1:10.000:
A2: Aree sottoposte a vincolo scala 1:10.000;
A3: Classificazione del territorio comunale scala 10.000;
A4: Il Programma di Fabbricazione vigente scala 1:2.000:
A5: Attrezzature pubbliche ed attività commerciali scala 1:2.000
A6: Numero dei piani dei fabbricati, scala 1:2.000;
A7: Stato di conservazione dei fabbricati scala 1: 2.000;
A8: Edifici di valore storico scala 1:2.000;
A9: Rete idrica e fognaria scala 1: 2.000;

B) Elaborati di progetto

B1: Ambiti territoriali unitari 1:10.000;
B2: Ambito urbano di Platì scala 1:2.000;
B3: Ambito urbano e periurbano di Cirella scala 1:2.000;
B4: Ambiti periurbani scala 1:2.000
B4a): Lauro, Gioppo
B4b): Ntopa, Bosco
B4c): Senoli
B4d):Arsanello - Lacchi
B5: Programma di riqualificazione e adeguamento degli spazi pubblici scala 1:2.000
B6: Schema direttore Nuovo insediamento contrada Lacchi scala 1:2.000

C) Relazione tecnica generale

D) Valutazione di sostenibilità

E) Relazione geologica

F) Relazione agro forestale

Art. 4 Modalità e destinazioni d'uso del suolo e degli immobili.

Coerentemente con quanto stabilito dalle LUR, art. 6 c.3 le modalità d'uso del suolo e degli immobili previste per il territorio comunale di Platì sono:

A) uso agricolo – forestale; la modalità d'uso agricolo forestale prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole tipiche o specializzate, seminativi e pascoli;

- attività legate allo sfruttamento del bosco e rimboschimenti;
- servizi connessi all'attività agricola quali stalle, depositi, ecc.;
- impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali;
- residenza del proprietario dei fondi;
- attività ricettive, commerciali e di servizio comunque legate al turismo rurale, all'agriturismo ed alla promozione e valorizzazione dei prodotti tipici locali;

B) Uso insediativo; la modalità d'uso insediativa prevede le attività residenziali e i servizi pubblici, ovvero:

B1)attività residenziali e con esse compatibili, ovvero:

- residenze di qualunque tipo, permanenti, stagionali a carattere familiare e/o collettivo;
- piccole attività artigianali, laboratori e artigianato di servizio che non inquinino e non arrechino molestia; in ogni caso sono da escludere le attività inquinanti indicate nel D. Lgs del 18/02/2005 n° 59, le attività insalubri elencate nel D.M. 5/9/1994 e le attività riguardanti le sostanze pericolose di cui al D. Lgs 334/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- le attività commerciali a carattere familiare e di ridotte dimensioni;
- attività terziario direzionali, studi professionali, servizi finanziari, uffici pubblici e privati e servizi alla persona;
- attività di carattere ricettivo a carattere familiare e comunque di piccole dimensioni: alberghi, pensioni, B & B, ecc..;

B2) servizi pubblici di quartiere,ovvero:

- uffici pubblici e/o legati alla pubblica amministrazione;
- attività a carattere socio - assistenziale e culturale;
- scuole dell'obbligo ed asili nido;
- strutture pubbliche sanitarie ed assistenziali;
- edifici religiosi e di culto e strutture annesse;
- spazi di verde attrezzato ed impianti sportivi a carattere dilettantistico;
- parcheggi.

C) la modalità d'uso produttiva, comprendente le seguenti destinazioni*:*

- attività di trasformazione industriale ed attività artigianali di produzione e di servizio, non compatibili, per tipologia e dimensione con quella insediativa, ed in particolare le attività inquinanti indicate nel D. Lgs del 18/02/2005 n° 59, le attività insalubri elencate nel D.M. 5/9/1994 e le attività riguardanti le sostanze pericolose di cui al D. Lgs 334/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- depositi materiali, attività commerciali di dettaglio o all'ingrosso richiedenti grandi superfici di vendita e spazi di movimentazione merci;
- servizi legati alla logistica ed ai trasporti: officine riparazioni, depositi e rimesse autoveicoli, distributori carburanti, ecc..;
- attività estrattive e cave di inerti.

D) la modalità d'uso infrastrutturale che comprende:

- tutti i servizi e le attrezzature pubbliche a carattere sovra comunale;
- le aree cimiteriali;
- le aree destinate alla Protezione civile;
- impianti di produzione e distribuzione di energia e legati allo smaltimento dei rifiuti;
- impianti legati alle telecomunicazioni.

Art. 5. Cambio di destinazione d'uso

Costituisce cambio di modalità di destinazione d'uso ai sensi del presente Regolamento urbanistico il cambio di destinazione che comporta il passaggio fra i raggruppamenti elencati nel precedente articolo alle lettere A), B1), B2), C), D). Le modifiche di destinazione d'uso all'interno dei singoli raggruppamenti non costituiscono cambio di destinazione d'uso.
Le modifiche di destinazione d'uso avvengono con le modalità previste dall'art. 57 della Legge urbanistica regionale.

Art. 6. Definizione degli interventi.

Le modalità di intervento sul suolo e sugli immobili sono le seguenti:

- interventi a carattere urbanistico;
- interventi a carattere edilizio;
- sistemazioni agrarie ed idraulico forestali;
- interventi di arredo urbano.

Interventi a carattere urbanistico, sono quelli che comportano la trasformazione di consistenti porzioni di territorio comunale. Tali interventi sono soggetti alla redazione di un apposito Piano Attuativo Unitario o Strumento di pianificazione negoziata, di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto previsto dal presente PSC. Gli interventi a carattere urbanistico possono riguardare:

- ***Realizzazione di nuovi impianti urbani*** a carattere insediativo, produttivo o misto, ovvero la trasformazione di ampie porzioni di territorio comunale precedentemente adibito in prevalenza ad uso agricolo;
- ***Ristrutturazione urbanistica***; quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- ***Recupero e riqualificazione urbanistica:*** sono interventi rivolti alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente e degli spazi pubblici e privati annessi che non comportino, se non in minima parte, un ridisegno del tessuto urbanistico esistente e sono sostanzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio storico – architettonico, al miglioramento della qualità ambientale e della dotazione di servizi ed alla mitigazione dei livelli di rischio sismico.

Interventi a carattere edilizio. Gli interventi a carattere edilizio si distinguono in due categorie:

- Nuova costruzione
- Interventi sul patrimonio edilizio e le infrastrutture esistenti

Nuova costruzione. La nuova costruzione comporta la realizzazione ex novo di un manufatto, sia esso un edificio comunque destinato, impianti a rete o infrastrutture viarie, su suolo non edificato. Devono pertanto ritenersi nuova costruzione:

- la realizzazione di nuovi edifici fuori terra o interrati su suoli precedentemente non urbanizzati;
- la ricostruzione di un fabbricato esistente a seguito di demolizione quando si modifica il volume, la sagoma e la tipologia del preesistente;
- l'ampliamento di fabbricati esistenti;
- la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria;
- la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti e servizi di telecomunicazione o di produzione e distribuzione di energia;
- strutture di pertinenza di fabbricati esistenti eccedenti il 20% del volume dell'edificio principale;

Interventi sul patrimonio edilizio e le infrastrutture esistenti

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli previsti dall' art. 31 della legge n° 457/78:

- ***manutenzione ordinaria***: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- ***manutenzione straordinaria***: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d' uso;
- ***restauro e risanamento conservativo***: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d' uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- ***ristrutturazione edilizia***: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Rientrano inoltre fra gli interventi sul patrimonio edilizio e le infrastrutture esistenti:

- ***interventi di adeguamento e miglioramento antisismico***. In base al DM 24/1/1986 si definisce adeguamento antisismico "l'esecuzione di un complesso di opere che risultino necessarie per rendere l'edificio atto a resistere alle azioni sismiche". Il decreto fa obbligo di procedere all'adeguamento antisismico nei casi in cui si intenda ampliare o soprelevare un fabbricato, nei casi in cui si voglia procedere ad una ristrutturazione o si vogliano apportare cambiamenti di destinazione d'uso che comportino un incremento dei carichi accidentali superiore al 20%. Si definisce miglioramento antisismico "l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza senza peraltro modificare in maniera sostanziale il comportamento globale;
- ***la demolizione di fabbricati esistenti***;
- ***la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti nel rispetto della volumetria, sagoma e tipologia del preesistente;***
- ***interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione di impianti a rete e urbanizzazioni primarie.***

Sistemazioni agrarie ed idraulico forestali. Sono tutti quegli interventi che comportano una modifica della morfologia del terreno con o senza la realizzazione di manufatti. Rientrano in questa categoria:

- interventi di sistemazione idraulica quali opere di drenaggio, argini, ecc..
- scavi , sbancamenti;
- terrazzamenti e sistemazioni agrarie;
- muri di sostegno e tutti gli interventi di ingegneria naturalistica.

Interventi di arredo urbano, ovvero tutte quelle opere che interessano la definizione ed il decoro degli spazi pubblici; fanno parte di tali opere:

- collocazione di cartelloni ed insegne pubblicitarie, nonché cartelli stradali;
- edicole e chioschi;
- collocazione di pensiline, tende aggettanti, cabine ecc..;
- collocazione di sedili, fioriere, cestini portarifiuti, cassonetti, portabiciclette, dissuasori di traffico, ecc.;
- realizzazione di recinzioni e cancellate che affaccino su spazi urbani pubblici.

Art. 7. Interventi a carattere urbanistico

Il Piano Strutturale Comunale ha individuato i seguenti ambiti del territorio da sottoporre obbligatoriamente a pianificazione di dettaglio:

- ***Piano di Recupero*** ai sensi della Legge 457/78, relativamente all'ambito urbano storico dell'Ariella;
- ***Piano Attuativo Unitario*** ai sensi dell'art. 23 della LUR per l'Ambito del Nuovo insediamento in contrada Lacche;
- ***Piano di Lottizzazione*** nell'ambito denominato B3.

Il Comune di Platì, con delibera della Giunta comunale, potrà decidere di ricorrere ad eventuali altri PAU o Strumenti di pianificazione negoziata, secondo le norme previste dalla LUR, qualora per motivi di più organica definizione dell'assetto urbanistico ne dovesse ravvisare la necessità. A tale proposito sono da considerarsi Strumenti urbanistici di dettaglio tutti quelli previsti dalla Legge urbanistica regionale e per la loro redazione ed approvazione si applicano tutte le norme e le disposizioni previste dalla Legge stessa.

Titolo II
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

Art 8. Aree sottoposte a vincolo sovraordinato

Il Piano Strutturale Comunale ha individuato le seguenti aree soggette a vincoli sovraordinati:

- aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del Decreto legislativo 42/2004 (Codice Urbani) e s.m.i.;
- aree interessate dai vincoli derivanti dal Piano del Parco Nazionale d'Aspromonte;
- area sottoposta a vincolo ambientale dal SIC IT9350182 *Fiumara di Careri*;
- aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico Regionale;
- aree percorse da incendi;
- fasce di rispetto ed aree di vincolo cimiteriale.

Art. 9 Aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale.

Per tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale si applicano le disposizioni previste per i differenti ambiti di tutela legislativa ed in particolare quelli normati dal Decreto legislativo 42/2004 (Codice Urbani) e s.m.i.
In attesa della elaborazione del QTR – Piano paesaggistico regionale, tutti gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti di cui sopra sono subordinati a parere preventivo della Soprintendenza ai BB.CC.AA. del Calabria, salvo ulteriori specifiche disposizioni.

Art. 10. Aree sottoposte a vincolo dal Piano del Parco Nazionale d'Aspromonte.

Nel territorio del comune di Platì ricadono le seguenti zone del Piano del Parco Nazionale d'Aspromonte (*BUR Calabria, Supplemento straordinario n° 4 del 27 aprile 2006 al n° 7 del 15 aprile 2006*):

Zona B: Aree di riserva generale orientata. Sono costituite in generale da areali di elevato pregio naturalistico e paesaggistico con maggior grado di antropizzazione rispetto alle zone A, nelle quali è perseguita la tutela degli attuali valori naturalistici oppure il ripristino naturalistico ove possibile e necessario, anche attraverso il mantenimento degli usi agro-silvo – pastorali tradizionali. Il regime delle aree di riserva è compatibile anche con attività di fruizione turistica e produttive purché a basso impatto ambientale.
Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio esistente ed interventi di recupero e riqualificazione di infrastrutture, cave e discariche. Sono di norma escluse le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti e opere di trasformazione del territorio.
Le attività consentite sono disciplinate dal regolamento del parco, in particolare per quanto attiene:

- le modalità per gli interventi di manutenzione del patrimonio esistente e di recupero di infrastrutture, cave, ecc..;
- le modalità per il recupero dei beni culturali;
- l'esercizio delle attività compatibili di carattere zootecnico, forestale ed agricolo.

Nel territorio del comune di Platì ricade una superficie complessiva pari a 1.617 ettari.

Zona C: Aree di Protezione. Le aree di protezione sono caratterizzate dalla presenza di ecosistemi non alterati dall'uso intensivo delle attività e degli insediamenti umani; sono destinate alla conservazione ed all'uso ricreativo, educativo e turistico e di quelle attività finalizzate allo sviluppo compatibile e sostenibile delle popolazioni insediate, compreso l'artigianato di qualità.
Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro ed il recupero dei manufatti esistenti. Sono altresì ammessi e promossi interventi di recupero di infrastrutture, cave e discariche. Tutti gli interventi suddetti sono disciplinati da apposito regolamento del parco, nonché l'esercizio delle attività agro – silvo – pastorali e di fruizione turistica.

Zona D: Aree di promozione economica e sociale. Sono territori interessati da processi di antropizzazione avanzata, nel quale si intende promuovere l'integrazione fra le attività e gli insediamenti umani compatibili e l'ambiente naturale, anche al fine di migliorare la complessiva qualità della vita delle popolazioni locali.
In queste aree sono promosse tutte le attività tradizionali di carattere agricolo e artigianale, commerciale e di servizio coerenti con le finalità del Parco, fra cui lo sviluppo del turismo rurale, dell'agriturismo e l'ospitalità diffusa che coinvolga il maggior numero possibile di operatori locali.
All'interno delle zone D, in relazione alle norme ed alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali:

- nelle zone A e B dei Piani regolatori sono consentiti gli interventi da questi previsti;
- nelle zone C, D ed F dei Piani regolatori sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali purché non in contrasto con i piani paesaggistici.

Art. 11. Aree vincolate dal SIC IT9350182 Fiumara Careri

All'interno dell'area SIC, pari a 181 ettari circa, si applicano le misure previste dalla Provincia Regionale e relativo ***Piano di gestione***, nonché quanto previsto dalla Direttiva Comunitaria Habitat 92/43/C.E.E, recepita con con D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, modificato con D.P.R. n. 12 marzo 2003, n. 120 e s.m.i. Pertanto, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica all'interno dell'area devono essere sottoposti a *Valutazione d'incidenza*.

Art. 12. Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono state riportate nella Tav. 8 "*Carta dei vincoli"* dello Studio geologico allegato al PSC.
Relativamente al *rischio idraulico*, sono stati riportati i punti di attenzione e le aree di attenzione per rischio esondazione perimetrate nella cartografia PAI esistente (cfr. stralci par. 5-1 della Relazione geologica). In particolare, le aree di attenzione sono state equiparate – per come prescritto dalle norme di attuazione PAI – alle aree a rischio R4, non essendo stati effettuati in questa fase studi e indagini idrologico-idraulici di dettaglio.
Relativamente al rischio di frana sono state riportate le aree per le quali è già stato definito un livello di rischio (R2, R3 e R4).
Nelle aree di rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato (R3 ed R4) del PAI Calabria, vige il divieto assoluto di nuova edificazione così come previsto dagli artt. 16, 17, e 21 delle Norme Tecniche e Misure di Salvaguardia del PAI.

Zone di rispetto acque pubbliche
Nel territorio comunale è presente un pozzo dal quale vengono effettuati prelievi per uso potabile (fonte: Ufficio Tecnico Comunale). Sono state delimitate una zona di tutela assoluta pari a 10 metri di raggio intorno al punto di captazione e una fascia di rispetto pari a 200 metri di raggio (ai sensi del d.p.r. 236/88).

Art. 13. Aree percorse da incendi

Le aree che sono state interessate da incendi sono state censite e perimetrale nella Tav. A2 "Aree sottoposte e vincolo". La Legge 21 novembre 2000, n. 353 "Legge quadro sugli incendi boschivi" prevede che "le zone boscate percorse dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni." Le aree percorse da incendio, censite nel territorio comunale di Platì, risultano essere tre:

1. Codice 01/2006 – p8rc7snl del 23/06/2006
2. Codice 07/2004-08/2004- p8rc7snl del 06/09/2004
3. Codice 00- p8rc7snl del 18/09/2006.

Art. 14. Fasce di rispetto stradali

Le fasce di rispetto stradali sono quelle previste dal Regolamento di Attuazione del codice della Strada, artt. 26 e 27; in particolare, lungo il tratto della Strada Bovalino – Bagnara, prospiciente l'area denominata NI Nuovo insediamento contrada Lacche, è prevista una fascia di rispetto di mt. 10.00 dal ciglio stradale.
Nelle fasce di rispetto stradali sono esclusi interventi di nuova edificazione ivi compresa la sopraelevazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti. Sono consentiti solo interventi che non comportino la realizzazione di volumetrie, quali la sistemazione a verde, la realizzazione di parcheggi etc.
Nel caso di fasce di rispetto insistenti su aree edificabili, la relativa area è utilizzabile al fine del calcolo della volumetria.

Titolo III
AMBITI TERRITORIALI UNITARI

Art. 15. Ambiti Territoriali Unitari

Il PSC ha individuato i seguenti Ambiti Territoriali in cui è suddiviso il territorio comunale:

Ambiti urbani di Platì e Cirella, articolati nei seguenti sottoambiti:

A: Ambiti a valenza storica:

- A1: Edifici a carattere monumentale
- A2: Ambito storico da sottoporre a PAU (solo ambito urbano di Platì)
- A3: Ambito storico ad intervento diretto

B: ambiti urbani consolidati

- B1: ambiti urbani saturi
- B2: ambiti suscettibili di ulteriore edificazione
- B3: ambiti sottoposti a Piano di lottizzazione

AP: Ambiti Periurbani

- AP1: Pandeforo
- AP2: Arsanello
- AP3: Lacchi
- AP4: Ntopa
- AP5: Bosco
- AP6: Senoli
- AP7: Lauro
- AP8: Gioppo
- AP9: Provinciale 79

NI: Nuovi insediamenti

- NI in contrada Lacche

AT : Attrezzature del territorio

- AT1: Aree per la Protezione civile
- AT2: Aree cimiteriali
- AT3: Aree produttive (esistente)

V: Verde urbano

- V1:Verde urbano esistente
- V2:Verde urbano di progetto

AF: Territorio agricolo forestale

- AF1: Aree caratterizzate da produzioni forestali tipiche e aree boscate o da rimboschire.
- AF2: Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva.
- AF3: Aree marginali per tipologia di suolo e vegetazione presente.
- AF4: Area ad elevato rischio idrogeologico da sottoporre ad intervento di sistemazione idraulico – forestale.
- AF5: Parco delle fiumare Platì e Careri.

ART. 16. Ambiti dei Centri urbani di Platì e di Cirella

Gli ambiti del centro urbano di Platì e Cirella sono indicati rispettivamente nelle Tavole B2 e B3. Gli ambiti urbani sono articolati nei seguenti sottoambiti:

- A: Centro storico
- B: Ambiti urbani consolidati

ART. 17. Sottoambito A: Centro Storico di Platì e Cirella

Disposizioni generali

L'Ambito "centro storico" individua il nucleo originario del centro urbano caratterizzato dalla presenza di un impianto urbanistico tipico e dalla compattezza ed irregolarità del tessuto urbano nonché dalla presenza di organismi edilizi in parte originari, in parte derivanti da interventi di parziale ristrutturazione o sostituzione. Esso ricade interamente all'interno della Zona D del Parco Nazionale d'Aspromonte ed al suo interno pertanto si applicano le norme previste dalla suddetta zonizzazione (vedi il precedente art.10).

L'obiettivo del PSC è quello di garantire in generale la conservazione dell'impianto urbanistico nella sua struttura complessiva salvaguardando il sistema degli spazi pubblici e la particolare configurazione dei rapporti fra tessuto viario ed edificato.

Pertanto, nell'intero ambito di centro storico, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e la realizzazione di nuove volumetrie.
Le modalità di intervento prevedono il rilascio di permesso o autorizzazione diretta a meno di specifiche prescrizioni derivanti dalla previsione di piani attuativi di recupero. Tutti gli interventi sono subordinati a parere preventivo dell'Ente Parco d'Aspromonte e della competente soprintendenza ai BBCCAA.

A1. Chiese ed edifici "signorili" di pregio.
Si tratta di singoli organismi edilizi individuati e numerati nella Tavole B2 e B3 relative agli ambiti urbani di Platì e Cirella.
Per le chiese si prevede, in generale, il mantenimento della funzione e sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di restauro conservativo.
Per gli altri edifici di pregio architettonico è consentito il cambio della originaria funzione residenziale purché siano destinati a nuove funzioni a carattere culturale e di servizio, compatibili con le finalità del Parco Nazionale d'Aspromonte e/o con le finalità di sviluppo sostenibile previste dal presente Piano strutturale.
Sono consentiti in tali edifici interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ed il restauro conservativo degli stessi, ovvero tutti gli interventi necessari a rimuovere eventuali condizioni di degrado strutturale e delle finiture ed a consentire la destinazione del fabbricato a nuove funzioni a carattere culturale e ad uso collettivo.
In particolare l'edificio n°1 "Palazzo Oliva" si presenta in avanzate condizioni di degrado per cui il suo recupero rappresenta una assoluta priorità al fine di evitare una definitiva perdita di detto fabbricato e rimuovere un fattore di rischio per l'incolumità pubblica. In via prioritaria si suggerisce il suo utilizzo come sede per il *Laboratorio didattico* da realizzare in collaborazione con l'Ente Parco di Aspromonte.

A2: Piano di recupero "Ambito dell' Ariella" nel Centro storico di Platì.
L'ambito "Ariella" è perimetrato nella Tavola B2 e rappresenta il nucleo più antico del centro storico, nonché la parte nella quale è maggiormente concentrata la presenza di organismi edilizi che hanno mantenuto i loro caratteri originari. Molti di tali organismi si presentano sotto o inutilizzati e con condizioni avanzate di degrado tanto delle strutture che degli elementi di rifinitura o decorativi. Per tale ragione e per garantire adeguate condizioni di igienicità e sicurezza, si prescrive la redazione di Piano di Piano Attuativo Unitario (Piano particolareggiato o Piano di recupero ai sensi della legge 457/78).

L'area da sottoporre a piano di recupero interessa una superficie complessiva pari a metri quadri 14.000 circa.
L'obiettivo del piano di recupero dovrà essere quello di consentire la salvaguardia integrata del tessuto urbano e di quegli edifici che rappresentano una testimonianza delle tradizioni culturali del mondo rurale platiese, promuovendo anche ipotesi di riutilizzo di tale patrimonio in funzione di creare strutture ricettive che potranno servire per lo sviluppo del turismo rurale legato alla presenza del Parco d'Aspromonte.
La Tavola A8 "Edifici di valore storico" contiene una prima individuazione di quegli edifici che hanno mantenuto in tutto o in parte i loro caratteri originari di strutture

tipiche della tradizione culturale rurale di Platì e che meritano per tale ragione un intervento di recupero e restauro conservativo.

All'interno della redazione del PAU, mediante approfondita analisi storico – tipologica, delle alterazioni subite e dei processi di degrado, si dovrà procedere in via prioritaria a definire:

- censimento puntuale e rilievo del patrimonio edilizio che ha mantenuto in tutto o in parte i caratteri originari;
- lo stato di conservazione e le modifiche subite da tale patrimonio;
- lo stato di proprietà, le condizioni (usato permanentemente, usato periodicamente, abbandonato, ecc..) e le destinazioni d'uso;
- il livello di vulnerabilità rispetto al rischio sismico.

Il Piano, sulla base delle analisi svolte, dovrà altresì indicare:

- le destinazioni d'uso previste per quei fabbricati attualmente inutilizzati o abbandonati, specificando altresì quelli per i quali si prevede un riutilizzo in termini di ricettività turistica;
- gli interventi di recupero da effettuare per la conservazione, salvaguardia e rifunzionalizzazione eventuale di tale patrimonio;
- gli interventi necessari per la messa in sicurezza antisismica del patrimonio stesso mediante la redazione di apposito manuale tecnico;
- l'indicazione di tutti gli elementi di pregio ed i particolari costruttivi dei quali si prevede la conservazione;
- i fabbricati per i quali si prevede la demolizione in conseguenza di una condizione di degrado tale da non consentirne più il recupero, specificando la destinazione d'uso per l'area eventualmente liberata;
- allineamenti, profili guida, prospetti, di eventuali nuove volumetrie da realizzare, la specificazione di dettagli costruttivi ed architettonici e delle finiture esterne da utilizzare per un corretto ed organico inserimento delle nuove costruzioni nel contesto storico complessivo;
- l'indicazione degli interventi previsti per gli spazi pubblici e di uso pubblico specificando in dettaglio i materiali da utilizzare con riferimento alle tradizioni costruttive locali.

Nelle more della redazione di suddetto piano sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi urgenti necessari per la messa in sicurezza di edifici pericolanti, previa verifica da parte dell'Uffico tecnico comunale.

A3. Sottoambito storico ad intervento diretto

Per quanto riguarda gli edifici compresi all'interno del perimetro del centro storico essi sono divisi in due categorie:

1. ***Edifici che hanno mantenuto in tutto o in parte i loro caratteri originari*** (individuati nelle Tavole B2 e B3); per tali edifici si prescrive la conservazione dei caratteri originari mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o restauro e risanamento conservativo. Questi ultimi possono prevedere tutti gli interventi necessari per adeguare tale patrimonio agli

standard igienici e funzionali richiesti dalla realizzazione di attività compatibili con le finalità previste dal Piano del Parco d'Aspromonte ed alle più recenti disposizioni in materia di sicurezza antisismica. In ogni caso dovrà essere garantita la salvaguardia delle volumetrie complessive, degli involucri esterni esistenti nonché di tutti gli elementi e dei particolari costruttivi originari.

2. ***Edifici già oggetto di ristrutturazioni o rifacimenti*** tali da non rendere più riconoscibile l'impianto tipologico originario; in tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di cubatura. In tal caso gli interventi dovranno essere finalizzati alla rimozione di volumi aggiunti, particolari che si presentano in contrasto con i caratteri originari allo scopo, laddove possibile, di creare una situazione armonica con le strutture originarie preesistenti.

Tutti gli interventi comunque previsti all'interno del perimetro degli ambiti storici dovranno prevedere l'adeguamento o il miglioramento antisismico secondo quanto previsto dal D.M. 24/01/1986 e s.m.i.

ART. 18. B: Ambiti urbani consolidati

B1: Ambiti saturi

Sono ambiti del territorio comunale che allo stato attuale si presentano interamente edificati e non presentano dunque aree libere destinabili ad ulteriore edificazione.
Obiettivo del presente regolamento è quello di migliorare la qualità edilizia, il decoro degli spazi pubblici e dell'ambiente urbano, impedendo l'utilizzo di ulteriore suolo per scopi edificatori e limitando al minimo l'incremento delle volumetrie esistenti.
Le superfici non edificate all'interno di tali aree dovranno rimanere tali ed essere utilizzate come spazi di relazione o parcheggi pubblici o privati.
Per gli edifici ricadenti in tali aree sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, adeguamento antisismico; è consentita anche la demolizione e ricostruzione, mantenendo le stesse volumetrie e numero di piani, allo scopo di eliminare la presenza di fabbricati fatiscenti o comunque degradati il cui recupero non fosse economicamente conveniente e in ogni caso non consentisse un adeguato miglioramento del decoro e dell'ambiente urbano.
Sono consentiti incrementi di cubature nel caso di fabbricati demoliti e/o interventi di soprelevazione di fabbricati esistenti solo allo scopo di migliorare la qualità dell'immagine urbana, consentendo l'allineamento in altezza di fabbricati facenti parte di uno stesso isolato, fatto comunque salvo quanto previsto dalle norme antisismiche.
L'amministrazione comunale adotterà tutte le misure necessarie per il recupero dei fabbricati degradati in maniera da garantire un decisivo miglioramento della qualità edilizia complessiva ed in particolare delle parti prospicienti le strade e gli spazi pubblici, anche mediante incentivi per il completamento e la tinteggiatura delle facciate.

In ogni caso, per i terreni ricadenti nella Classi 3 e 4 di fattibilità, per ogni singolo intervento di trasformazione edilizia o di nuove edificazione, valgono le limitazioni e le prescrizioni previste all'art 33 del presente Regolamento urbanistico.

B2: Ambiti ad edificazione diretta

Sono porzioni di territorio già urbanizzate e parzialmente edificate nelle quali esistono dei lotti suscettibili di ulteriore edificazione, da realizzarsi secondo le seguenti regole:

- Indice fondiario non superiore a 2,5 mc/mq;
- altezza massima dei fabbricati pari a metri 10 (3 piani f.t.);
- rapporto di copertura non superiore ai 2/3 della superficie del lotto;
- area per parcheggio pari a 10 mq per ogni 100 mc di edificato;
- distanza tra i fabbricati: in aderenza o minimo mt. 10.

Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

E' consentita la soprelevazione, fino a un massimo di 3 piani, dei fabbricati esistenti purché non in contrasto con le normative antisismiche vigenti e comunque sempre entro i limiti e le regole fissate al comma precedente.

E' consentita anche la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, secondo le regole ed i parametri di cui sopra, allo scopo di eliminare la presenza di fabbricati fatiscenti o comunque degradati il cui recupero non fosse economicamente conveniente e in ogni caso non consentisse un adeguato miglioramento del decoro e dell'ambiente urbano.

In ogni caso, per i terreni ricadenti nella Classi 3 e 4 di fattibilità, per ogni singolo intervento di trasformazione edilizia o di nuove edificazione, valgono le limitazioni previste all'art 33 del presente Regolamento urbanistico.

B3. Ambiti suscettibili di ulteriore edificazione mediante Piano di Lottizzazione.

Il sottoambito B3 rappresenta una porzione di territorio comunale prevista dal vecchio PdF come zona C di espansione residenziale, ma rimasta ad oggi non edificata. L'area, di estensione complessiva pari a circa 14.000 metri quadri rientra nella Classe 2 della carta della fattibilità geologica e quindi non presenta particolari limitazioni alla sua trasformazione edilizia. Allo stato attuale, pur essendo un'area a diretto contatto con il centro urbano consolidato non presenta interventi di urbanizzazione primaria tali da consentire l'edificazione diretta.

La trasformazione residenziale ed insediativa dell'area potrà pertanto avvenire previa redazione di un *Piano di Lottizzazione esteso a tutta l'area*. Nella redazione del Piano di Lottizzazione dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- l'Indice di edificabilità territoriale è fissato in 1,5 metri cubi su metro quadro;
- il volume massimo edificabile non potrà comunque eccedere i 25.000 metri cubi con una popolazione insediabile pari a circa 200 unità;
- gli edifici potranno essere della tipologia in linea o isolati di altezza massima pari a 2 piani f.t.;
- la superficie coperta non potrà eccedere il 50% della superficie dell'intero lotto, con la rimanente superficie destinata a spazio libero o parcheggio;
- lo spazio da riservare a servizi pubblici sarà calcolato in misura di 15 metri quadri per ogni 100 metri cubi di volume edificabile e dovrà essere localizzato come nello schema grafico allegato;

- l'area da destinare a parcheggio per ogni singolo lotto sarà calcolata in 10 metri quadri per ogni 100 metri cubi edificabili;
- la viabilità interna dovrà presentare una larghezza non inferiore a metri 8.00, secondo la sezione tipo allegata;
- gli edifici dovranno distaccarsi di 2 metri dal ciglio stradale e lo spazio sarà adeguatamente recintato con muretti a siepe.

Art. 19. Programma di potenziamento e riqualificazione degli spazi pubblici.

Le cattive condizioni e lo stato di abbandono in cui versa lo spazio pubblico rappresentano la principale componente del complessivo degrado ambientale del centro. Di conseguenza il Piano Strutturale Comunale ritiene di assoluta priorità che l'amministrazione comunale si doti di uno strumento organico di intervento, ovvero di un *Programma di riqualificazione e adeguamento degli spazi pubblici* che serva a migliorare la qualità ambientale ed architettonica degli stessi ed il complessivo decoro dell'ambiente urbano. Alcuni degli interventi che dovranno essere previsti in via prioritaria dal suddetto programma sono evidenziati nella Tav. B6.

Il programma, di durata quinquennale, dovrà essere redatto in coerenza con il Programma triennale delle OO.PP. e dovrà evidenziare:
- gli interventi da realizzarsi all'interno dei centri urbani di Platì e Cirella, ivi comprese le parti del centro storico di Platì non interessate da interventi di recupero;
- gli interventi da realizzarsi nelle aree limitrofe al centro, periurbane e nei nuclei indicati nella relativa cartografia.

Il programma indicherà inoltre:
- eventuali porzioni del tessuto urbano da adibire esclusivamente al traffico pedonale;
- le parti delle superfici viarie da riservare a parcheggi;
- i tratti di viabilità che necessitano di interventi prioritari perché non asfaltati o privi di illuminazione;
- i tratti di carreggiata stradale da riutilizzare come marciapiede;
- gli spazi da attrezzare con elementi di arredo urbano quali panchine o sedute o da adibire a piccoli spazi gioco per bambini;
- gli spazi o i percorsi dove è previsto l'inserimento di alberature o aiuole;
- gli spazi o i percorsi dove dovrà procedersi ad un rifacimento dell'illuminazione;
- gli spazi o i percorsi dove dovrà procedersi ad un rifacimento della pavimentazione;
- gli spazi dove si potrà procedere alla collocazione di elementi di arredo quali fontane, sculture, etc…

Per la scelta di eventuali alberature da utilizzare dovrà farsi prevalente riferimento a specie autoctone, fra quelle presenti all'interno del territorio comunale.

Art. 20. Ambito di nuovo insediamento in Contrada Lacche

Le condizioni geomorfologiche del territorio comunale non consentono di recuperare spazi per la realizzazione dei servizi pubblici e delle attrezzature previste, nonché per il fabbisogno di nuove residenze nelle immediate adiacenze dei nuclei urbani se non in misura estremamente limitata.
Il Piano Strutturale Comunale prevede la realizzazione di un nuovo insediamento nei pressi della contrada Lacche, che dovrà rispondere in primo luogo all'obiettivo di dotare il territorio comunale dei servizi e degli spazi pubblici di cui è carente (spazi verdi, strutture scolastiche e culturali, ecc..); il nuovo insediamento prevede, inoltre, una superficie pari al 45% da destinare a nuova edificazione con *priorità per interventi di Edilizia residenziale pubblica agevolata o sovvenzionata*.
L'ambito per nuovo insediamento è perimetrato nelle linee generali nella Tav 10 Ambiti territoriali Unitari ed interessa complessivamente una superficie di circa 158.000 metri quadri che andranno così distribuiti:

STIMA RIPARTIZIONE SUPERFICI NUOVO INSEDIAMENTO CONTRADA LACCHI		
	%	Superfcie mq
Per edilizia residenziale	45	71.100
Per verde pubblico ed attrezzature sportive	10	15.800
Per edilizia scolastica	10	15.800
Per servizi generali	3	4.740
Per parcheggi	2	3.160
Per insediamenti produttivi	10	15.800
Viabilità, verde ambientale e opere di mitigazione	20	31.600
Totale	**100**	**158.000**

L'intera area dovrà essere sottoposta a ***PAU (Piano attuativo Unitario)*** esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o pubblico – privata, fatta eccezione per le aree da destinare a insediamenti produttivi od artigianali per le quali potrà prevedersi apposito ***Piano per insediamenti produttivi.***
Il suddetto Piano attuativo dovrà essere corredato da *Valutazione di incidenza*, secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia ambientale.

All'interno del piano attuativo dovranno essere previste adeguate misure perequative fra i proprietari che garantiscano a tutti un'equa distribuzione dei benefici derivanti dalle capacità edificatorie complessive.
Nella strutturazione della viabilità e degli spazi pubblici, nonché per la suddivisione dell'intero ambito nelle diverse zone funzionali dovranno seguirsi le indicazioni contenute della ***Schema direttore morfologico***, illustrato nella Tav. B5, contenente la

planimetria generale dell'insediamento e gli allegati schemi tipologico aggregativi che rappresentano parte integrante del presente regolamento urbanistico.

Considerato che l'area in questione ricade all'interno della Zona Sic Fiumara di Careri (art. 3 del presente regolamento) e che essa è già stata indicata *dall'Ente Parco, quale zona D: Aree di promozione economico sociale*, e quindi suscettibile delle trasformazioni urbanistiche dalla stessa previste, il Piano Attuativo Unitario dovrà essere sottoposto a *Valutazione di incidenza* e dovrà prevedere tutte le misure di mitigazione necessarie a salvaguardare gli habitat naturali che sono alla base della costituzione del Sic.

Aree da destinare a residenza

Alle aree residenziali sarà destinato il 45% dell'intera superficie del nuovo insediamento, di cui almeno il 30% da destinare ad edilizia residenziale pubblica agevolata o convenzionata.
La capacità insediativa massima dell'area dovrà dimensionarsi attorno ai 400 abitanti; in ogni caso il volume complessivo edificabile, calcolato vuoto per pieno non potrà eccedere i 60.000 metri cubi.
La tipologia prevista è quella della casa mono – bifamiliare a schiera o isolata di norma con altezza massima di 2 piani se l'immobile è adibito esclusivamente ad uso residenziale, di 3 piani nel caso il piano terra sia adibito ad attività commerciale o artigianale. Eventuali garage o depositi dovranno avere accesso nella parte retrostante i lotti edificabili e non lungo quella prospiciente la strada.

Le attrezzature ed i servizi pubblici.
L'area da destinare all'***istruzione*** sarà estesa per una superficie di circa 10.000 metri quadri con un fabbricato che dovrà essere organizzato su un unico piano f.t. La superficie del lotto non coperta sarà adibita a verde e ad attrezzature sportive (campo calcetto, pallacanestro, ecc..) e a parcheggio per docenti ed impiegati.

L'area da destinare a ***servizi generali*** occuperà una superficie di approx 3.000 mq e dovrà ospitare attrezzature e servizi a carattere religioso (chiesa) e sociale (centro socio culturale), ecc….

L'area per ***insediamenti produttivi, a carattere artigianale o commerciale*** occuperà una superficie di circa 10.000 metri quadri, in grado di accogliere una decina di lotti di dimensione media pari a 800 mq circa. Sono ammesse attività di lavorazione dei prodotti agricoli e tutte quelle attività artigianali che non comportino inquinamento ambientale o comunque condizioni di disturbo alle aree residenziali e scolastiche limitrofe, nel rispetto di tutte le normative vigenti di carattere ambientale.

All'interno delle aree da riservare a ***verde ed attrezzature sportive*** si potrà prevedere la rilocalizzazione dell'attuale campo di calcio che si presenta in condizioni non fruibilità a causa del dissesto idrogeologico dei suoli sui quali è stato realizzato. La rimanente area dovrà essere sistemata a verde e prevedere esclusivamente attività legate alla fruizione del verde; è consentita anche la realizzazione di strutture leggere o

temporanee quali gazebo e chioschi da adibire ad attività di ristoro o comunque legate alla fruizione del verde e alla pratica sportiva, quali spogliatoi, servizi igienici, ecc..
Nella progettazione delle aree a verde almeno il 50% della superficie complessiva dell'area dovrà essere trattato con vegetazione arborea, da scegliere tra le specie autoctone e comunque appartenenti alla macchia mediterranea, con fondo naturale e possibilmente con manto erboso. Il resto della superficie potrà essere trattato con aiuole, per spazi gioco, e per percorsi.
Le superfici rivestite dovranno essere trattate con ciottolato, lastricato e etc; sono comunque vietate le coperture con materiale bituminoso e cementizio.

Secondo quanto previsto dalla relazione geologica allegata, i terreni da destinare a nuovi insediamenti rientrano nella ***Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni*;** gli elementi di rischio evidenziati riguardano sostanzialmente due fenomeni:

- presenza di falde idriche superficiali;
- possibilità di amplificazione sismica dei terreni

Si prescrive, pertanto, ***relazione geotecnica di dettaglio*** che evidenzi eventuali condizioni di non edificabilità e suggerisca gli accorgimenti tecnici necessari per l'edificazione.

Art. 20: Ambiti periurbani; sistemi insediativi diffusi.

Con ambiti periurbani si intende indicare quelle parti dei Sistemi della Pianificazione Territoriale ed urbanistica, come definiti dall'art. 5 della LUR 19/2002 al punto 2 b) ed in particolare "Sistemi insediativi diffusi extra urbani privi di organicità".
Nel territorio del comune di Platì ricadono i seguenti ambiti periurbani, perimetrati nella Tav. B4 a), b), c), d), "Ambiti periurbani":

• Bosco; • Ntopa; • Senoli bassa	• Senoli alta; • Lauro; • Gioppo;	• Arsanello

Nei sudetti ambiti periurbani si stima una popolazione complessivamente insediata di circa 1.000 abitanti.

Obiettivo prioritario degli interventi da realizzare è quello di un adeguamento degli stessi per quanto riguarda le condizioni della viabilità pubblica, spesso insufficienti e di tutte le urbanizzazioni a rete (acqua, illuminazione, ecc.), nonché dei servizi pubblici essenziali quali spazi verdi, parcheggi ed attrezzature scolastiche di primo livello (asili e scuole materne o elementari). Gli interventi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie da realizzarsi all'interno dei suddetti ambiti dovranno essere inseriti nel *Programma di riqualificazione ed adeguamento degli spazi pubblici* di cui al precedente art. 19. All'interno del programma dovranno indicarsi le eventuali aree da sottoporre a procedura d'esproprio.

La maggior parte degli ambiti periurbani ricade nella ***Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni*** della zonizzazione prevista nella relazione geologica allegata al PSC (vedi l'art. 32 del presente Regolamento) e pertanto, per i terreni ricadenti nella Classi 3 e 4 di fattibilità, per ogni singolo intervento di trasformazione edilizia o di nuove edificazione, valgono le limitazioni previste all'art 32 del presente Regolamento urbanistico.

L'eventuale edificazione sarà consentita secondo i seguenti parametri urbanistici, fermo restando eventuali ulteriori limitazioni imposte dalle autorità competenti:

- lotto minimo di intervento non inferiore a mq. 1.000:
- rapporto di copertura non superiore al 15% della superficie del lotto;
- altezza massima dei fabbricati pari a mt. 7,50 pari a 2 piani fuori terra;
- volume massimo per singolo fabbricato pari a 2.000 metri cubi;
- distanza minima fra i fabbricati pari a metri 20;
- distanza minima dal confine di lotto mt. 10.00
- distanza minima dal ciglio stradale pari a metri 5.00
- obbligo di adeguata recinzione lungo il confine del lotto prospiciente la strada
- obbligo di sistemazione a verde della parte di mt. 5 prospiciente il confine stradale per tutta la lunghezza del lotto.

Art. 21: Attrezzature del territorio: AT1, Aree per la Protezione civile

L'area segnata con AT1 sarà destinata come area attrezzata di Protezione civile (art. 20 c 3 lettera m) della LUR). L'area dovrà essere lasciata inedificata allo scopo di ospitare, in caso di calamità naturale, insediamenti a carattere di emergenza (tendopoli, roulottes, alloggi prefabbricati) ed i necessari servizi (pronto soccorso, mensa, ecc..).
L'area dovrà pertanto essere attrezzata di tutte le urbanizzazioni necessarie: prese acqua, punti luci, drenaggio delle acque, pozzi di smaltimento ed ogni altra infrastruttura si ritenga necessario perché possa essere prontamente utilizzata in caso di emergenza.
E' consentita l'utilizzazione come area per parcheggi, o area verde o qualunque altra funzione che comunque non comprometta la sua immediata e pronta utilizzazione in caso di emergenza.
L'area attualmente destinata a campo di calcio nei pressi del centro urbano di Cirella (AT1a) dovrà mantenere tale la destinazione ed essere attrezzata come al punto precedente allo scopo di essere utilizzata, in caso di emergenza, come area per la Protezione civile.

Art. 22: Attrezzature del territorio; AT2, Area cimiteriale

L'area indicata con AT2 è attualmente destinata ad attrezzatura cimiteriale. All'interno della zona di rispetto (200 mt) non è consentita alcuna nuova edificazione; le fasce di rispetto adiacenti il perimetro dell'attuale Cimitero potranno essere utilizzate come

aree di ampliamento dell'attuale struttura che si presenta già prossima alla saturazione.
E' fatto obbligo all'Amministrazione comunale di dotarsi di apposito Piano Regolatore Cimiteriale ai sensi del Capo X del Nuovo regolamento di polizia mortuaria (NRPM) di cui all'art.54 del decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285.

Art.23: Attrezzature del territorio; AT3, Insediamenti produttivi.

L'area è attualmente interamente occupata da impianti per la produzione di calcestruzzi su una superficie complessiva di 42.000 metri quadri circa.
L'impianto ricade in un'area ad elevato rischio idrogeologico (Classe di fattibilità R3 ed R4) ed è stata interessata da fenomeni di esondazione delle acque della fiumara Careri; essa è altresì inclusa all'interno dell'attuale perimetro definito dalla Provincia del SIC "fiumara di Careri". Pertanto non è prevedibile per essa alcuna ulteriore espansione, né la realizzazione di impianti ed attività diversi da quelli attualmente esistenti.
Si prescrive, a seguito di approfonditi studi di carattere geologico ed ambientale, la realizzazione di tutti gli interventi necessari per la mitigazione del rischio idrogeologico e degli impatti su le risorse ambientali esistenti nelle adiacenze dell'area, con particolare riferimento all'ambiente fluviale ed alle specie animali e vegetali che sono state indicate come oggetto di tutela da parte del SIC.

Art. 24: V: ambito di Verde urbano

Gli ambiti di verde urbano sono destinati esclusivamente alla fruizione del verde pubblico, al gioco ed allo svago. In queste aree non è consentita alcuna forma di edificazione. Nella progettazione delle nuove aree almeno il 60% della superficie complessiva dovrà essere trattato con vegetazione arborea, da scegliere possibilmente tra le specie autoctone e appartenenti alla macchia mediterranea, con fondo naturale e possibilmente con manto erboso. Il resto della superficie potrà essere trattato con aiuole, per spazi gioco, e per percorsi.
Nella scelta delle essenze arboree e della loro sistemazione dovrà tenersi conto anche delle necessità di garantire un consolidamento di alcuni versanti o di favorire la sistemazione degli argini della fiumara. Fra le specie autoctone già utilizzate nel territorio comunale si ricordano in primo luogo il pino laricio ed in minor misura il pino marittimo e quello domestico; in alternativa si suggerisce l'utilizzo di quercie eliofile.

Art. 25: Territorio agricolo forestale

Il Territorio agricolo forestale comprende tutte le aree del territorio comunale che non presentano insediamenti (ad esclusione di case sparse) e che sono in prevalenza destinate ad usi agricoli o forestali.
La maggior parte degli ambiti periurbani ricade nella ***Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni*** della zonizzazione prevista nella relazione geologica allegata al PSC (vedi l'art. 32 del presente Regolamento) e pertanto, per i terreni ricadenti nella Classi 3 e 4

di fattibilità, per ogni singolo intervento di trasformazione edilizia o di nuove edificazione, valgono le limitazioni previste all'art 32 del presente Regolamento urbanistico.

Art.26: Sottoambiti AF1: Aree caratterizzate da produzioni forestali tipiche e aree boscate o da rimboschire.

Il sottoambito AF1 coincide con la sottozona E1 dello Studio agro-forestale. Essa comprende le seguenti classificazioni: boschi di conifere, boschi di latifoglie, boschi misti. Nelle aree classificate AF1 e ricadenti all'interno del perimetro del Parco d'Aspromonte zona B, si applicano le norme di tutela previste da piano del parco.
Per tutte le aree AF1 esterne al perimetro del parco dovranno attivarsi tutte le misura e le azioni necessarie atte a garantire la tutela delle risorse forestali e la loro gestione sostenibile a fini economici e di tutela; in particolare si applicano le seguenti norme:

- la gestione delle aree è demandata al *Piano di forestazione regionale*. L'amministrazione comunale dovrà predisporre per queste aree apposito ***Piano di indirizzo forestale*** (o piano di assestamento qualora la gestione dei boschi privati non sia possibile), secondo le normative vigenti e coerentemente con il piano di forestazione regionale;
- non è consentita la trasformazione di tali aree per uso insediativo e non è consentita alcuna edificabilità delle stesse se non per strutture legate alle pratiche boschive;
- è consentita la realizzazione di infrastrutture secondarie legate esclusivamente alle attività di forestazione e di salvaguardia ambientale (strade di servizio, viali tagliafuoco, ecc..).

Il **Piano di indirizzo forestale** dovrà consentire una pianificazione integrale del settore considerando anche i contenuti per la difesa del suolo e dell'ambiente. All'interno del piano possono quindi essere indicati interventi riguardanti il miglioramento dei boschi e l'impianto di specie pregiate, le sistemazioni idrauliche, la viabilità, la lotta antincendio etc.
Le opere che possono essere pianificate dal piano di indirizzo forestale e realizzate dal comune di Platì, utili per lo sviluppo del settore e atte a porre gli imprenditori privati nelle migliori condizioni per operare, possono comprendere, come indicato in dettaglio nella relazione agro-forestale:

- ***L'ampliamento e la manutenzione della viabilità forestale***, l'accesso ai boschi, con mezzi di dimensioni adeguate ad un utilizzo economicamente vantaggioso.
- ***Il miglioramento dei boschi cedui***, consistente nelle riceppature, negli arricchimenti e nei tagli di conversione verso l'altofusto.
- ***La valorizzazione delle latifoglie pregiate***, favorendo l'accrescimento e l'impianto di latifoglie pregiate per la produzione di legname di qualità.
- ***La valorizzazione dei castagneti da frutto*** attraverso l'introduzione delle varietà più gradite ai consumatori (marroni per il consumo diretto) che può essere validamente sostenuta dall'opera di raccolta, commercializzazione e valorizzazione del prodotto da parte dell'Amministrazione Comunale.

- ***La produzione e l'utilizzo delle biomasse***, che sono una delle principali risorse di energia rinnovabile e presentano grandi potenzialità e molteplici vantaggi economici, sociali e ambientali.

Art. 27. Sottoambiti AF2 : Aree di primaria importanza, per la funzione agricola e produttiva

La sottozona AF2 racchiude le seguenti classificazioni: oliveti, aree prevalentemente occupate da colture agrarie con spazi naturali, colture annuali associate a colture permanenti e prati stabili.

La coltura prevalente nel territorio relativa alle aree classificate ***AF2*** è quella dell'olivo.
Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola corrispondono alle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale, idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Sono caratterizzati da un'alta produttività, con colture prevalentemente estensive. Qui le esigenze della produttività aziendale e della modernizzazione hanno senz'altro indotto trasformazioni che hanno comportato una minore tutela del territorio, il depauperamento delle varietà biologiche presenti ed una rarefazione del patrimonio arboreo, oltre ad una sensibile trasformazione del paesaggio agrario storico. Per le attività agricole esistenti è importante promuovere nuove possibilità di riconversione, di diversificazione e di innovazione, che possono rendere le aziende stesse protagoniste della riqualificazione del paesaggio.
Nelle aree classificate ***AF2*** non è consentita la trasformazione dei suoli per usi extra agricoli, tranne il caso di dimostrata impossibilità di localizzazione alternativa.
Per evitare ulteriori frammentazioni dei sistemi paesaggistici riconosciuti, le eventuali nuove edificazioni in area agricola funzionali alle filiere produttive esistenti dovranno essere limitate al minimo indispensabile, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente.
Le nuove edificazioni, eventualmente richieste per lo sviluppo delle attività agricole, dovranno essere previste in continuità con l'edificato esistente (centri aziendali esistenti) piuttosto che lungo la viabilità rurale e storica e dispersi nelle aree rurali. Le nuove edificazioni dovrebbero essere particolarmente limitate sia in situazioni di "bordo" strada, per salvaguardare l'assetto generato dalle permanenze individuate e per ridurre l'effetto determinato dalle edificazioni lungo le strade rispetto al paesaggio agrario circostante, salvaguardando le visuali panoramiche, sia sparse nelle aree coltivate ed il peso percettivo dei nuclei rurali sparsi esistenti, accentuato dagli elementi vegetazionali di corredo. Le nuove edificazioni dovranno inoltre essere compatibili con indirizzi di qualità edilizia, in armonia con le preesistenze e l'edificato tradizionale diffuso, per tipologie e materiali.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 25, è consentita l'edificazione di manufatti a carattere produttivo o residenziale alle seguenti condizioni:

- il richiedente deve comunque essere imprenditore agricolo professionale o comunque a carattere principale, secondo quanto previsto dal Decreto legislativo del 29/3/2004 n° 99;

- sono ammesse solo le edificazioni finalizzate a consentire una utilizzazione più razionale e dell'azienda e che non ne compromettano la produttività con una eccessiva sottrazione di suolo agricolo;
- l'edificazione di strutture ed attrezzature al servizio delle attività agricole è subordinata alla presentazione di un *Piano di sviluppo aziendale* dal quale si evinca la necessità di realizzazione dell'opera. Il Lotto minimo aziendale, calcolato come somma dei terreni di proprietà aziendale, anche se non limitrofi al terreno nel quale è localizzata l'opera, è fissato in ha. 2,50 per quanto attiene la coltura prevalente dell'area che è quella dell'olivo. Per le aziende caratterizzate da colture diverse da quella prevalente si rimanda alla allegata tabella di calcolo, parte integrante del presente regolamento. L'indice di edificabilità massimo è fissato in 0,05 mq/mq;
- l'edificazione di strutture a scopo residenziale, anche al di fuori dei piani aziendali, è consentita entro il limite di legge di 0,013 mq/mq. Non è consentito, per il calcolo delle cubature, l'asservimento di terreni aziendali non contigui al lotto per il quale si richiede l'edificazione, ad eccezione di terreni contigui separati da una strada pubblica. Si prescrivono, inoltre i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
    - distanza fra i fabbricati almeno mt. 20.00;
    - distanza dai confini almeno 10.00 metri;
    - ha max 2 piani f.t. e non oltre 7,50 metri.

Gli obiettivi da sviluppare in forma trasversale nell'ambito del territorio rurale, riferiti a particolari elementi o condizioni ricorrenti nel territorio rurale, a prescindere dalla perimetrazione possono essere declinati nel modo seguente:

- Limitare il consumo di suolo e le frammentazioni del sistema agricolo riducendo di conseguenza gli effetti di marginalizzazione
- Tutelare e valorizzare gli elementi di interesse paesaggistico
- incentivare e promuovere le attività sostenibili per una agricoltura multifunzionale;
- limitare le nuove edificazioni in territorio agricolo;
- definire i nuovi tracciati infrastrutturali tenendo anche in considerazione l'esigenza di non frammentare il sistema delle particelle e delle suddivisioni aziendali, riducendo la creazione di aree relittuali non più idonee all'uso agricolo.
- incentivare, in particolare in corrispondenza di nuove edificazioni, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o gli interventi sulla viabilità l'aumento della dotazione di elementi vegetazionali di corredo agli edifici in ambito rurale e ai margini delle porzioni urbanizzate (verde di corredo; verde di mitigazione paesaggistica ed ambientale rispetto a fabbricati produttivi o infrastrutture);
- incentivare la dotazione di elementi vegetazionali collegati alle colture (siepi, boschetti, filari alberati, alberature isolate, anche tramite il recupero di "sistemi" paesaggistici quali strada-filare e strada-fosso-filare);

Art. 28. AF3. Aree marginali per tipologia di suolo e vegetazione presente.

La sottozona AF3 racchiude le seguenti classificazioni: aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione e le aree a vegetazione sclerofila seminativi in aree non irrigue. L'area del comune di Platì è ricompresa in un territorio al cui interno negli ultimi decenni, sia fattori fisici sia fattori socioeconomici hanno portato ad una sempre minor competitività dell'agricoltura e, di conseguenza, ad un progressivo abbandono delle superfici coltivate poste nelle zone più sfavorevoli.
Ciò ha comportato da un lato un progressivo degrado del territorio montano, orfano dell'importante funzione di presidio svolto dall'agricoltura, dall'altro un "imbruttimento" delle aree vallive in cui molto spesso gli interventi di sostituzione delle colture hanno profondamente inciso sul paesaggio agricolo-forestale originale.
È il caso di ricordare che il pascolo "fornisce" una serie di servizi la cui importanza giustifica gli sforzi fatti per salvaguardare la zootecnia di monte, ovverosia svolge un vero e proprio servizio di difesa idrogeologica (i pascoli abbandonati sono molto meno stabili rispetto a quelli condotti razionalmente), valorizza il paesaggio, difendendolo dall'avanzata incontrollata di boschi di nessun valore produttivo e protettivo; inoltre esso da anche un importantissimo contributo allo sviluppo del turismo, sia attraverso la modellazione di un paesaggio gradevole, sia attraverso i prodotti forniti.

Art. 29. AF4: Area ad elevato rischio idrogeologico da sottoporre ad intervento di sistemazione idraulico – forestale.

Rappresenta un'area a ridosso del nucleo abitato di Platì, per una superficie complessiva 33 ettari circa, la cui stabilizzazione e bonifica idraulico forestale si rende assolutamente necessaria per ridurre il rischio esistente e salvaguardare le aree urbanizzate situate a valle del versante considerato. Fermo restando il divieto assoluto di qualsiasi ulteriore forma di edificazione l'area dovrà essere sottoposta ad intervento di sistemazione idraulico forestale mediante tecniche di rimboschimento ed interventi di ingegneria naturalistica che utilizzino materiali naturali quali legno, pietra, muri vegetali, limitando drasticamente l'uso del cemento.

Art. 30. AF5: Parco delle fiumare Platì e Careri.

L'ambito denominato AF5 individua l'area da destinare alla creazione di un Parco fluviale lungo il corso delle fiumare Platì e Careri i cui obiettivi possono essere così sintetizzati:

- tutelare un territorio di notevole valore paesaggistico e naturale il cui valore ambientale è stato già riconosciuto dalla istituzione del SIC "Fiumara Careri" che ha individuato come risorsa da tutelare la presenza di vegetazione igrofila e di specie animali autoctone;
- migliorare la qualità paesaggistica con opportuni interventi di rimozione degli elementi detrattori, mitigazione degli impatti negativi laddove la rimozione non sia praticabile, restauro e rinaturalizzazione degli ambienti degradati;

- riduzione del rischio idrogeologico (esondazioni, presenze di falde acquifere superficiali, ecc..) in un'area già soggetta a disastrose alluvioni come quella del 1951;
- miglioramento della qualità ambientale delle aree adiacenti il centro urbano di Platì, mediante adeguati interventi di pulizia e sistemazione dell'alveo e sistemazione a verde dei versanti, rifacimento e sistemazione degli attuali argini ed interventi finalizzati a garantire l'accessibilità e la fruizione delle aree fluviali.

L'area interessata dal Parco fluviale occupa una superficie di circa 70 ettari lungo il corso delle fiumare Platì e Careri. In considerazione delle finalità di carattere ecologico ed ambientale che si intende perseguire nelle aree ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito non sono consentiti interventi di nuova edificazione ma esclusivamente il recupero del patrimonio edilizio esistente.
Gli interventi da realizzare sono quelli coerenti con le finalità del parco ed in primo luogo la pulizia e la sistemazione dell'alveo delle fiumare, la risistemazione degli argini, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, la creazione di aree di sosta e di ricreazione.

Art. 31. Viabilità urbana ed extra urbana

La viabilità comunale prevede le seguenti tipologie cui fare riferimento nelle future progettazioni:

- *viabilità urbana*: la sezione minima prevista per le strade urbane è di metri 10.00 di cui 7.00 di carreggiata e 3.00 di marciapiede;
- *viabilità extra urbana*: la sezione minima prevista è di metri 6.00;
- *percorsi pedonali*.

Per le caratteristiche tecniche delle singole tipologie stradali si rimanda agli allegati schemi grafici.
Gli attuali assi di collegamento fra i due centri urbani di Platì e Cirella si presentano in condizioni di dissesto idrogeologico tali da rendere assolutamente disagevoli e rischioso il traffico di veicoli; ciò rende oltremodo difficili e problematiche le relazioni fra i due nuclei, costringendo gli utenti a giungere fino alla ss 106.
La realizzazione di un collegamento adeguato fra i due centri rappresenta uno degli obiettivi principali per garantire una mobilità comunale sostenibile.
Occorre pertanto procedere ad una ***adeguata ristrutturazione dell'attuale tracciato della Sp. 79***, con una sostanziale ristrutturazione del tracciato esistente e adeguati interventi di consolidamento e sistemazione idraulico forestale lungo tutto il percorso.
Dovranno pertanto prevedersi interventi di sistemazione idraulico forestale mediante tecniche di rimboschimento ed interventi di ingegneria naturalistica che utilizzino materiali naturali quali legno, pietra, muri vegetali, limitando drasticamente l'uso del cemento.

Titolo IV
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 32: Limitazioni alla trasformazione derivanti dalle condizioni di rischio idrogeologico

Sulla base della indagine geologica del territorio comunale è stato avviato il processo diagnostico mirato a valutare i diversi tipi e livelli di pericolosità geologica e le incidenze negative che a esse si associano, determinando limitazioni da nulle a massime sulla fattibilità delle azioni di Piano. Il processo diagnostico ha consentito di pervenire a suddivisioni del territorio in classi di fattibilità geologica e di costruire la *Carta della Fattibilità* (Tav. 11 della Relazione geologica).
La classificazione utilizzata è quella proposta dalle *Linee Guida* della Legge Urbanistica della Regione Calabria e fornisce indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi e alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, alle opere di riduzione del rischio e alla necessità di controllo dei fenomeni in atto. La carta della fattibilità prevede l'individuazione di 4 differenti classi:

Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni.

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico-ambientale all'urbanizzazione o alla modifica di destinazioni d'uso delle particelle. Si tratta di aree a morfologia prevalentemente favorevole, geomorfologicamente stabili. Per quanto attiene alla pericolosità sismica, si desume (V. Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale) che si tratta di aree simicamente stabili (l'azione sismica di progetto va definita puntualmente per ogni singolo intervento di nuovo impianto, di conservazione e di trasformazione), suscettibili di effetti locali di amplificazione sismica che si può stimare moderata in relazione a profili litostratigrafici e caratteristiche tecniche dei litotipi.
Tale ultima indicazione, utile ai fini delle scelte di Piano, non esime dall'obbligo – esteso a ogni singolo intervento – di rispetto delle norme tecniche specifiche, con particolare riferimento le "Norme per le opere interagenti con i terreni e con le rocce, per gli interventi nei terreni e per la sicurezza dei pendii", che dà garanzia di scelta adeguata dell'azione sismica di progetto. Tale obbligo permane anche per interventi di conservazione e di trasformazione che, in ogni caso, devono rientrare nella logica dell'adeguamento sismico ai fini della riduzione del rischio.
Resta comunque definito che le aree urbanizzate ricadenti in questa classe sono da considerare areali di rischio sismico per le quali va regolamentata l'attivazione di tutte le iniziative necessarie per migliorare la conoscenza del rischio e per conseguire la mitigazione nei termini imposti dalle norme che regolano la pianificazione strutturale e i piani attuativi.

Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazione d'uso dei terreni. Tali limitazioni sono superabili con accorgimenti e interventi di non rilevante incidenza tecnico-economica, eventualmente

comprendenti opere di sistemazione e di bonifica idraulica, da definire in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-ambientale.
Si tratta di aree a morfologia ancora favorevole, geomorfologicamente stabili. Per quanto attiene alla pericolosità sismica, si desume (V. Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale) che si tratta di aree nei cui ambiti possono ricorrere scenari di pericolosità (hazard) riferibili ai tipi 4 e 5 delle Linee Guida.
Si tratta, dunque, di aree suscettibili di effetti locali di amplificazione sismica – che si può ritenere significativa in relazione a profili litostratigrafici e caratteristiche tecniche dei litotipi – ma anche, subordinatamente, di aree che per particolare conformazione possono determinare effetti cosismici (cedimenti diffusi, cedimenti differenziali). L'azione sismica di progetto va definita puntualmente per ogni singolo intervento di nuovo impianto, di conservazione e di trasformazione.
Anche per le aree ricadenti in questa classe vale tutto quanto specificato per la classe precedente in relazione all'obbligo, esteso a ogni singolo intervento, del rispetto delle norme tecniche specifiche.

Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni
Le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano consistenti fattori limitativi alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Si tratta, in effetti, di aree che per condizioni geomorfologiche presentano una certa suscettibilità allo sviluppo di processi di instabilizzazione, soprattutto in occasione di eventi meteorici di particolare intensità e gravità, ma anche suscettibili di effetti locali di amplificazione sismica e di effetti cosismici (cedimenti) laddove sono presenti terreni con caratteristiche geotecniche scadenti o particolarmente scadenti, in condizioni geomorfologiche non propriamente sfavorevoli, e/o sede di falda acquifera subaffiorante o affiorante.
L'utilizzo di queste aree, pur non precluso in senso assoluto, è generalmente sconsigliabile. Eventuali utilizzazioni, da esaminare caso per caso, vanno subordinati a uno studio geologico e geotecnico di dettaglio non solo in funzione specifica e locale ma anche per un intorno sufficientemente ampio per analizzare tutte le possibili implicazioni di natura geomorfologica e idrogeologica, onde evitare modificazioni peggiorative delle attuali condizioni di stabilità. La stabilità geomorfologica delle aree direttamente utilizzate e di quelle immediatamente circostanti va, quindi, adeguatamente dimostrata mediante verifiche analitiche – condotte con i metodi universalmente accettati e noti nella letteratura tecnica specializzata – che attestino l'esistenza di condizioni di equilibrio (anche in prospettiva sismica) sia in assenza sia in presenza degli interventi. In ogni caso, vanno preventivati interventi di sistemazione idraulico-forestale, nonché interventi di bonifica idraulica nelle aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (V. Carta Idrogeologica – tav. 3).
Per le aree urbanizzate ricadenti in questa classe (loc. Lacchi, contrade Bufalano, Lauro, ecc.) e per gli ambiti con interessi giustificati di trasformazione urbanistica, si rimanda agli approfondimenti geologico-tecnici effettuati (cap. 7) – che hanno permesso una migliore perimetrazione delle aree e quindi una migliore definizione di limiti e possibilità di utilizzo – e alla relativa cartografia in scala 1: 2.000 (laddove disponibile), alla quale si farà riferimento per la verifica conclusiva della compatibilità geologico-tecnico-ambientale delle aree con le scelte di Piano.

Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni

Le aree incluse in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori preclusivi richiamati nelle Linee Guida e per le quali l'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

Più estesamente sono rappresentate da aree in frana (attiva o quiescente), aree a pendenza accentuata in relazione alle litologie presenti, aree a condizioni geomorfologiche sfavorevoli, aree a più accentuata suscettibilità all'instabilizzazione, aree a rischio PAI.

Sotto il profilo sismico, le aree comprese in questa classe ricadono nel livello più elevato di pericolosità (V. Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale); sono, perciò, altamente suscettibili di dare origine a effetti locali di accentuata amplificazione e soprattutto di subire effetti cosismici (cedimenti, cedimenti differenziali, frane sismoindotte).

In generale, per le aree ricadenti nella Classi 3 e 4 (a meno di particolari specificazioni previste nel successivo art. 33) si prescrive la redazione di studi idrogeologici atti a migliorare le condizioni di sicurezza del territorio; infatti i numerosi episodi riscontrati di dissesto in fase avanzata, in grado di generare fenomeni franosi sia superficiali sia profondi con possibilità di effetti anche disastrosi, richiedono l'intervento urgente di specifiche opere quali:

- messa in sicurezza delle aree a rischio idrogeologico;
- sistemazione agrarie ed idraulico – forestali finalizzate alla mitigazione degli effetti di esondazione;
- consolidamento dei versanti e sistemazione dei movimenti franosi in atto o potenziali;
- drenaggio superficiale e profondo di tutte le aree in frana;
- interventi sul patrimonio edilizio e le infrastrutture esistenti;
- per gli edifici già compromessi nella stabilità strutturale, per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, saranno consentiti solo gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo (lett. c art. 31 L. 457/78);
- adeguamento antisismico del patrimonio edilizio esistente.

Considerata l'elevata estensione delle aree con Classi 3 e 4, che ricoprono la quasi totalità del territorio comunale, nelle aree agricole, per dimostrate esigenze connesse alle necessità di sviluppo e conduzione dell'azienda agricola, e negli ambiti periurbani, in presenza di insediamenti già consolidati per come perimetrati dal PSC, le nuove edificazioni potranno essere consentite a seguito di interventi di sistemazione idraulico forestale, idrogeologica o di consolidamento dei versanti che dimostrino la messa in sicurezza dell'area e la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico presente. Tali interventi di messa in sicurezza del sito dovranno acquisire il preventivo parere favorevole da parte dell'Ufficio ex Genio Civile. Restano ferme tutte le prescrizioni relative al rispetto delle norme antisismiche relativamente agli interventi edilizi.

Art. 33. Limitazioni alla trasformazione derivanti dalle condizioni di rischio per gli ambiti urbani di Platì e Cirella e l'ambito perturbano Lacchi (Carte di dettaglio)

Sulla base di quanto evidenziato nei punti precedenti, è stata elaborata un'apposita cartografia di dettaglio (*Carta geologico-tecnica*), utilizzando la base cartografica in scala 1: 2.000 fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Platì. In considerazione della cartografia disponibile, sono state elaborate le seguenti tavole:

- Carta geologico-tecnica Platì centro (tav. 12.a)
- Carta geologico-tecnica Cirella (tav. 12.b)
- Carta geologico-tecnica c.da Lacchi (tav. 12.c)

Sulla base degli approfondimenti effettuati e delle relativi indagini all'uopo eseguite, è stata elaborata un'apposita cartografia di dettaglio, utilizzando la base cartografica in scala 1: 2.000 fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Platì. In considerazione della cartografia disponibile, sono state elaborate le seguenti carte:

Carta della fattibilità Platì centro

- ***Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni***

Aree per le quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazione d'uso dei terreni superabili con accorgimenti e interventi di non rilevante incidenza tecnico-economica.
In questa classe sono comprese le aree a morfologia ancora favorevole, geomorfologicamente stabili, suscettibili di subire locali e più accentuati effetti di amplificazione per la presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti o per particolari condizioni morfometriche (aree di terrazzo). L'azione sismica di progetto va definita puntualmente per ogni singolo intervento di trasformazione, conservazione, nuovo impianto.

- ***Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni***

Le aree incluse in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori preclusivi richiamati nelle Linee Guida e per le quali l'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Più estesamente sono rappresentate da aree in frana, aree a più accentuata suscettibilità all'instabilizzazione, aree a rischio PAI. Sotto il profilo sismico, le aree comprese in questa classe ricadono nel livello più elevato di pericolosità (V. Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale); sono, perciò, altamente suscettibili di dare origine a effetti locali di accentuata amplificazione e soprattutto di subire effetti cosismici (cedimenti, cedimenti differenziali, frane sismoindotte). Le indagini strumentali effettuate in questa fase, unitamente ai dati di indagini effettuate in precedenza nell'area in esame, hanno sostanzialmente comprovato l'elevato livello di pericolosità geologica e il relativo rischio associato in tutta l'area edificata di Platì che si sviluppa a est del centro urbano e a monte della S.S. 112. L'indagine sismica ha confermato (V. in particolare stendimento n. 6) l'esistenza di superfici di scorrimento nell'ambito della formazione argillosa miocenica che costituisce il principale litotipo di questo settore del territorio comunale.
Per tutti questi motivi, <u>qualsiasi nuova edificazione dovrà essere esclusa</u>.

Sono unicamente consentiti interventi tesi al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti, da definirsi mediante apposito Piano di Recupero. Fra gli interventi idonei per la mitigazione del rischio vi sono senz'altro quelli di sistemazione idraulico-forestale, di risanamento conservativo e adeguamento alla normativa antisismica. È opportuno, inoltre, predisporre idonei sistemi di monitoraggio geologico per tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni franosi in atto.

Carta della fattibilità Cirella. Si individuano quattro classi di fattibilità:

- ***Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni***

Aree per le quali non sussistono specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico-ambientale all'urbanizzazione o alla modifica di destinazioni d'uso delle particelle. Si tratta di aree a morfologia prevalentemente favorevole, stabili dal punto di vista sia geomorfologico sia sismico; tuttavia, risultano suscettibili di subire effetti locali di amplificazione in occasione di terremoti (cfr. Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale). L'azione sismica di progetto va definita puntualmente per ogni singolo intervento di trasformazione, conservazione, nuovo impianto.

- ***Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni***

Aree per le quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazione d'uso dei terreni superabili con accorgimenti e interventi di non rilevante incidenza tecnico-economica. In questa classe sono comprese le aree a morfologia ancora favorevole, geomorfologicamente stabili, suscettibili di subire locali e più accentuati effetti di amplificazione per la presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti (aree a ovest del cimitero) o per particolari condizioni morfometriche (bordi di terrazzo: fascia al contorno del centro abitato di Cirella).
L'azione sismica di progetto va definita puntualmente per ogni singolo intervento di trasformazione, conservazione, nuovo impianto. Gli interventi più idonei, eventualmente comprendenti opere di sistemazione e di bonifica, andranno precisati in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-ambientale.

- ***Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni***

Aree con livelli di pericolosità geologica cui si associano consistenti fattori limitativi alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. In questa classe ricadono le aree le cui condizioni geomorfologiche possono dare origine allo sviluppo di processi di instabilizzazione, soprattutto in concomitanza con eventi meteorici di particolare intensità e gravità. In queste aree sono possibili effetti locali di amplificazione sismica ed effetti cosismici (cedimenti), laddove sono presenti terreni con caratteristiche geotecniche scadenti o particolarmente scadenti, in condizioni geomorfologiche non propriamente sfavorevoli.
L'utilizzo di queste aree, pur non precluso in senso assoluto, è generalmente sconsigliabile. Eventuali utilizzazioni ai fini urbanistici, da esaminare caso per caso, vanno subordinati a uno studio geologico e geotecnico di dettaglio non solo in funzione specifica e locale ma anche per un intorno sufficientemente ampio per analizzare tutte le possibili implicazioni di natura geomorfologica, idrogeologica e sismica. Vanno, in ogni caso, preventivati interventi di sistemazione idraulico-forestale.

- ***Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni***

In questa classe ricadono le aree in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori preclusivi richiamati nelle Linee Guida. Sotto il profilo sismico, le aree comprese in questa classe ricadono nel livello più elevato di pericolosità (V. Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale); sono, perciò, altamente suscettibili di dare origine a effetti locali di amplificazione e soprattutto di subire effetti cosismici.
Per tali aree, il rischio elevato comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Qualsiasi nuova edificazione dovrà, pertanto, essere esclusa. Sono unicamente consentiti interventi tesi al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Gli interventi maggiormente idonei appaiono quelli di sistemazione idraulico-forestale.

Carta della fattibilità c.da Lacchi. Si individuano tre classi di fattibilità:

- ***Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni***

Aree per le quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazione d'uso dei terreni superabili con accorgimenti e interventi di non rilevante incidenza tecnico-economica. In questa classe sono comprese le aree alluvionali a morfologia favorevole, geomorfologicamente stabili, suscettibili di subire locali effetti di amplificazione sismica per la presenza di terreni scarsamente addensati e falda acquifera entro i primi 10 metri di profondità; in subordine, sono possibili effetti cosismici (cedimenti diffusi).
Gli interventi più idonei per l'utilizzo urbanistico delle aree andranno, naturalmente, precisati in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-ambientale. L'azione sismica di progetto va definita puntualmente per ogni singolo intervento di trasformazione, conservazione, nuovo impianto.

- ***Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni***

Aree con livelli di pericolosità geologica cui si associano consistenti fattori limitativi alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. In questa classe ricadono le aree le cui condizioni geomorfologiche possono dare origine allo sviluppo di processi di instabilizzazione, soprattutto in concomitanza con eventi meteorici di particolare intensità e gravità (fascia compresa fra le aree della classe 2 e le aree della classe 3) e le aree alluvionali con falda acquifera subaffiorante (entro i primi 2-3 metri di profondità dal p.c.). In queste aree sono possibili effetti locali di amplificazione sismica ed effetti cosismici (cedimenti), per la presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti e/o sede di falda acquifera (V. Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale).
L'utilizzo di queste aree ai fini urbanistici, pur non precluso in senso assoluto, è generalmente sconsigliabile. Eventuali utilizzazioni, da esaminare caso per caso, vanno subordinati a uno studio geologico e geotecnico di dettaglio al fine di analizzare tutte le possibili implicazioni di natura geomorfologica, idrogeologica e sismica. In particolare, nelle aree alluvionali sede di falda acquifera subaffiorante vanno obbligatoriamente preventivati interventi di bonifica idraulica.

- ***Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni***

In questa classe ricadono le aree in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori preclusivi richiamati nelle Linee Guida. Sotto il profilo sismico, le aree comprese in questa classe ricadono nel livello più elevato di pericolosità (V. Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale); sono, perciò, altamente suscettibili di dare origine a effetti locali di amplificazione e soprattutto di subire effetti cosismici. Per tali aree, il rischio elevato comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Qualsiasi nuova edificazione dovrà, pertanto, essere esclusa. Sono unicamente consentiti interventi tesi al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Gli interventi maggiormente idonei appaiono quelli di sistemazione idraulico-forestale.

Considerata l'elevata estensione delle aree con Classi 3 e 4, che ricoprono la quasi totalità del territorio comunale, negli ambiti urbani e periurbani, come perimetrati dal PSC, le nuove edificazioni potranno essere consentite a seguito di interventi di sistemazione idraulico forestale, idrogeologica o di consolidamento dei versanti che dimostrino la messa in sicurezza dell'area e la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico presente. Tali interventi di messa in sicurezza del sito dovranno acquisire il preventivo parere favorevole da parte dell'Ufficio ex Genio Civile. Restano ferme tutte le prescrizioni relative al rispetto delle norme antisismiche relativamente agli interventi edilizi.

Art. 34. Misure di prevenzione del rischio sismico e di Protezione civile

Ferme restando le restrizioni all'uso del suolo previste negli articoli precedenti, che hanno come finalità la prevenzione di eventuali rischi futuri, il Piano Strutturale ha inteso promuovere alcune norme ed attività finalizzate a ridurre i livelli di ***rischio attualmente esistenti***; in particolare:

- il Piano di recupero dell'Ariella (art. 17) dovrà consentire una puntuale valutazione della vulnerabilità dei fabbricati da recuperare e gli interventi di adeguamento e messa in sicurezza necessari;
- tutti gli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia sul patrimonio esistente dovranno essere corredati da apposito studio di vulnerabilità e contenere le misure necessarie alla mitigazione dei livelli di rischio;
- il Programma di potenziamento e riqualificazione degli spazi pubblici dovrà prevedere apposite misure di messa in sicurezza degli stessi mediante anche interventi di eliminazione dei cosiddetti detrattori di sicurezza;
- è prevista la realizzazione di un'area attrezzata per la Protezione civile debitamente attrezzata per consentire una più rapida sistemazione possibile di alloggi ed attrezzature temporanee.

APPENDICE

Tabella per il calcolo dell'Unità aziendale minima

TABELLA – ORE LAVORATIVE	GRADO DI MECCANIZ.		
COLTURE - (Unità di riferimento: 1 ettaro)	scarso	medio	elevato
Grano-Orzo-Segale-Avena	175	140	120
Riso	170	145	120
Mais da granella-Sorgo-Leguminose da granella	200	160	130
Mais trinciato		130	100
Patata-Barbabietola da zucchero e da foraggio	300	200	150
Piante da seme oleaginoso	180	150	120
Prati permanenti ed in rotazione	180	150	130
Erbai intercalari	120	100	80
Pascoli di pianura e collina		35	25
Pascoli di collina depressa e montagna		10	
Ortaggi in coltura annuale	850	700	550
Orto in coltura intensiva		2200	1800
Menta ed altre piante officinali	550	450	350
Fragola	2450	2200	1900
Lampone-Mirtillo-Ribers	2450	2200	1900
Colture floricole in pieno campo	3500	3000	2500
Colture in serra fissa e funghicoltura		23000	20000
Vigneto	1000	850	700
Agrumeto	1200	1000	800
Frutteto (la voce include anche il Castaneto da frutto)	800	650	550

Actinidia	1500	1300	1000
Oliveto	800	650	550
Castaneto, Pioppeto, Noceto ecc. da legno	40	32	25
Vivaio vitifrutticolo e forestale Vivaio di piante ornamentali	4000	3500	3000

Attività aziendali relativa alla trasformazione dei prodotti	GRADO DI MECCANIZZAZIONE		
(Unità di riferimento: 1 q.le di prodotto da trasformare)	scarso	medio	elevato
Uva a vino sfuso	3	2	1,5
vino sfuso a vino in bottiglia	4	3	1,5
latte a burro e latte scremato	2,5	2	1
latte intero o scremato a formaggio	8	5	2
BESTIAME (unità di misura : 1 capo)			
Vacche da latte	120	100	70
Vacche nutrici	80	60	50
altre categorie di bovini	60	40	30
Suini sotto l'anno	12	10	8
Suini sopra l'anno	60	40	30
Ovini e caprini sotto l'anno	10	8	6
Ovini e caprini sopra l'anno	25	20	15
Avicunicoli	0,6	0,4	0,3

Apicoltura (unità di misura ore/arnia)		12	10