



SANT'ILARIO DELLO IONIO (RC)

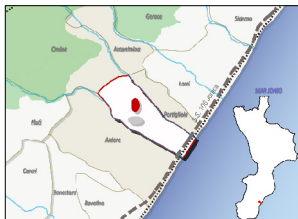
PSC 2018

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

ex art. 27 comma 2, l. r. n. 19/2002 e s. m. i. - l. r. 40 / 2015 e l. r. 28 / 2016

R.U.P. : dr.arch. Domenico Panetta

SINDACO : Dr. ing. Pasquale Brizzi

1:10000 ☐ 1:5000 ☐ 1:2000 ☐	☒ Q QUADRO CONOSCITIVO	☒ D DOCUMENTO PRELIMINARE DEL PSC	☒ F ELABORATI DI TESTO FASCICOLATI	
	☐ QNS - Carta dei piani sovracomunali e dei vincoli ☐ QNC - Stralcio Piano Regolatore Generale vigente ☐ QAR - Identificazione valutazione rischio ☐ QSR - Risorse del territorio ☐ QMI - Sistema Insediativo ☐ QMR - Sistema Relazionale	☐ DSI - Sistema infrastrutturale relazionale ☐ DCT - Classificazione territorio comunale ☐ DRN - Risorse naturali e antropiche ☐ DCL - Condizioni limitanti ☐ DCS - Carta di sintesi ☐ DAT - Ambiti territoriali unitari ATU ☐ DFR - Raffronti con PRG e carta Fattibilità	☐ F1 - Relazione illustrativa ☒ F2 - Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) ☐ F3 - Rapporto Ambientale (VAS)	
	☒ SS STUDI SPECIALISTICI			
☐ SS1 - Analisi del sistema insediativo storico ☐ SS2 - Analisi agroforestali ☐ SS3 - Pericolosità sismica				
ALLEGATO: REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO			sigla all.to F2	numero all.to 19
PIANIFICAZIONE URBANISTICA : dr. arch. Pio CASTIELLO (capogruppo - coordinatore), dr. ing. Pasquale Contartese, dr. ing. Giuseppe Pelle.				
STUDIO GEOLOGICO : dr. geol. Teresa Pelle STUDIO AGRONOMICO : dr. agr. Nicola Polifroni				

dr. Arch. PIO CASTIELLO
(capogruppo - coordinatore)

Piano Strutturale Comunale

Regolamento Edilizio e Urbanistico

(L.r. 16 Aprile 2002, n.19 e s.m.i.)

RTP: dr.arch. Pio Castiello (*Capogruppo - Mandatario*)

dr. Ing. Pasquale Contartese – dr.ssa Geol. Teresa Pelle – dr. Agr. Nicola Polifroni – dr. Ing. Giuseppe Pelle

Il presente **REU** è stato redatto tenendo conto dell'*INTESA 20 Ottobre 2016* ai sensi dell'art 8 comma 6 della Legge 5.06.2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU).

La struttura del Regolamento, è articolata nella **Parte I** e nella **Parte II**, così come indicato dall'allegato 1 "SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO" pubblicato sulla Gazzetta del 16.11.2016 n. 268 e recepito dalla Regione Calabria con **Delibera di G.R. n. 642 del 21.12.2017**

La **Parte I** "*principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia*" recepisce la disciplina relativa alle attività edilizie è comunque conformata alle disposizioni Statali e Regionali di cui all'allegato B dell' *INTESA* riportato in calce al presente Regolamento, nonché i contenuti di cui all'allegato A "Quadro delle definizioni uniformi".

La **Parte II** "*disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*" riguardante le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità , sicurezza e sostenibilità delle opere edilizie realizzate anche attraverso l'individuazione dei requisiti tecnici integrativi o comportamentali.

SOMMARIO

PARTE I – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA6

Art.1	Natura del Regolamento Edilizio Urbanistico.....	6
Art.2	Oggetto del Regolamento Edilizio Urbanistico.....	6
Art.3	Coordinamento con il Piano Strutturale Comunale	6
Art.4	Definizioni di categorie edilizie	7
Art.5	Tipologie degli interventi edilizi	13
Art.6	Destinazioni d'uso degli immobili	15
Art.7	Autorizzazione paesaggistica.....	16
Art.8	Parere obbligatorio per gli edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive	16
Art.9	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)	17
Art.10	Opere e lavori eseguibili previa CILA.....	18
Art.11	SCIA e CILA: aspetti procedurali	18
Art.12	Permesso di Costruire (PdC)	18
Art.13	Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire	19
Art.14	Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati.....	20
Art.15	Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire.....	25
Art.16	Caratteristiche formali del Permesso di Costruire	25
Art.17	Decadenza, rinnovo, annullamento, trasferimento del Permesso di Costruire.....	27
Art.18	Rilascio del Permesso di Costruire	29
Art.19	Prevenzione del rischio geologico, sismico, idrogeologico e idraulico	31
Art.20	Fasce di rispetto stradale.....	31
Art.21	Distanza di rispetto elettrodotti.....	35
Art.22	Distanza di rispetto metanodotti.....	35
Art.23	Distanza di rispetto cimiteriale	35
Art.24	Impianti di distribuzione di carburanti.....	35
Art.25	Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni.....	35
Art.26	Deroghe	36
Art.27	Varianti al progetto approvato oggetto di Permesso di Costruire.....	36

PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA38

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 38

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI 38

Art.28	Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive.....	38
Art.29	Istituzione della Commissione Edilizia comunale.....	38
Art.30	Composizione della Commissione edilizia comunale.....	38
Art.31	Compiti della commissione edilizia comunale.....	39
Art.32	Adunanza della Commissione Edilizia comunale.....	39
Art.33	Composizione della Commissione edilizia integrata	40
Art.34	Compiti e funzionamento	40

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI 41

Art.35	Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo	41
Art.36	Opere non soggette al deposito – autorizzazione , ai sensi delle norme vigenti in materia di edilizia sismica	41
Art.37	Mutamento di destinazione d'uso.....	45
Art.38	Opere pubbliche.....	46
Art.39	Parere obbligatorio per gli edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive	46
Art.40	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire	46
Art.41	Dichiarazione di inagibilità.....	48

CAPO III DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI INTERVENTI – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU)..... 49

Art.42	Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli.....	49
Art.43	Attuazione diretta e attuazione differita	49
Art.44	Permesso di Costruire convenzionato - Lottizzazioni.....	50

Art.45	Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	50
Art.46	Contenuto della convenzione	52
Art.47	Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione.Divieto di compensazione	52
Art.48	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	53
Art.49	Tempi di attuazione della convenzione	53
Art.50	Penalità per inadempienze – Svincoli della cauzione	53
Art.51	Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio	53
Art.52	Piani di Recupero d'iniziativa dei privati	54
Art.53	Allegati tecnici a corredo delle domande di Piano di Recupero	55
Art.54	Classificazione del territorio comunale e disposizioni comuni	55
Art.55	Zona A – Ambito Urbano Storico	56
Art.56	Zona B – Ambito Urbano Consolidato	56
Art.57	Zona B1 – Ambito Urbano di completamento denso	57
Art.58	Zona B2 – Ambito Urbano di completamento rado	58
Art.59	Zona B3 – Ambito Urbano di completamento di interventi di edilizia economico e popolare	59
Art.60	Zona B4 – Ambito Urbano di riqualificazione	59
Art.61	Zona C – Ambito Urbano in Evoluzione	60
Art.62	Zona D – Ambito Urbano a Carattere Produttivo	61
Art.63	Zona F1 – Attrezzature pubbliche e standards	62
Art.64	Zona F2 – Attrezzature religiose	63
Art.65	Zona F3 – Servizi Territoriali	63
Art.66	Zona F4 - Attrezzature cimiteriali	63
Art.67	Zona F5 - Attrezzature eco-ambientali e tecnologiche	64
Art.68	Zona T – Ambito Urbano a carattere turistico residenziale	64
Art.69	Piano di Utilizzazione dell'Arenile	65
Art.70	Parco Urbano e Verde vivo	65
Art.71	Territorio agricolo e forestale (TAF): disposizioni generali	65
Art.72	Disciplina dell'edificazione in zona agricola (TAF)	66
Art.73	Criteri per l'edificabilità in zona agricola (TAF)	67
TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI		70
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI		70
Art.74	Inizio dei Lavori	70
Art.75	Interruzione dei lavori	70
Art.76	Ultimazione del rustico dei lavori	70
Art.77	Disciplina generale del cantiere e sicurezza	71
Art.78	Interventi su servizi pubblici e suolo pubblico	72
Art.79	Opere provvisorie	72
Art.80	Operazioni di scavo	72
Art.81	Materiale di risulta	73
Art.82	Tolleranze di cantiere	73
Art.83	Funzioni di vigilanza	73
Art.84	Varianti in corso d'opera	74
Art.85	Variazioni apportate in corso d'opera	74
Art.86	Ultimazione dei lavori	75
Art.87	Comunicazione di fine lavori	75
Art.88	Scheda tecnica descrittiva	76
Art.89	Certificato di conformità edilizia e agibilità	77
Art.90	Controlli sull'opera eseguita	77
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI		79
Art.91	Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	79
Art.92	Scavi	79
Art.93	Scarico dei materiali – Demolizioni – pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	79
Art.94	Responsabilità degli esecutori di opere	80
Art.95	Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	80
Art.96	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici	80

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

81

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

81

Art.97	Classificazione dei locali	81
Art.98	Caratteristiche dei locali	82
Art.99	Classificazione dei piani	85
Art.100	Soffitti inclinati e soppalchi	85
Art.101	Piani seminterrati	85
Art.102	Piani interrati	86
Art.103	Inconvenienti igienici	87
Art.104	Sottotetti	87
Art.105	Locali integrativi per la residenza	87
Art.106	Clasificazione dei pubblici esercizi	87
Art.107	Dotazione di unità igieniche per il pubblico	88
Art.108	Cucine	88
Art.109	Spazi coperti	88
Art.110	Ventilazione/Ricambi d'aria - Riduzione effetti del gas radon	88
Art.111	Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze	89
Art.112	Atti autorizzativi e normative di riferimento	89
Art.113	Inserimento delle pertinenze nel contesto	90
Art.114	Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica a servizio di edifici esistenti	90
Art.115	Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità	93
Art.116	Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orti	93
Art.117	Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui	93
Art.118	Orientamento dell'edificio	94
Art.119	Controllo della radiazione solare	94
Art.120	Controllo della trasmittanza dell'involucro	95
Art.121	Acqua calda sanitaria	95
Art.122	Energia elettrica fotovoltaica	96
Art.123	Miglioramento efficienza energetica impianti termici	96
Art.124	Impianti centralizzati per la produzione di calore	96
Art.125	Miglioramento efficienza impianti elettrici e di illuminazione	96

CAPO II.- DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

97

Art.126	Salubrità e sicurezza del suolo	97
Art.127	Recinzioni	98
Art.128	Parcheggi	98
Art.129	Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili	99
Art.130	Marciapiedi e porticati	99
Art.131	Autorimesse	99
Art.132	Centrali tematiche	99
Art.133	Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	100
Art.134	Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	100
Art.135	Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a 24 m	101
Art.136	Rinvio a leggi particolari	101
Art.137	Standard Urbanistici	101
Art.138	Opere di Urbanizzazione primaria	103
Art.139	Opere di Urbanizzazione secondaria	103
Art.140	Norme in materia energetico-ambientale e di bioarchitettura – Ambito di applicazione	104
Art.141	Norme in materia energetico-ambientale – Documentazione da allegare al progetto	104
Art.142	Norme in materia energetico-ambientale – Integrazione con i Piani di Settore	104

CAPO III. - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

104

Art.143	Tutela del paesaggio rurale	105
Art.144	Destinazioni d'uso ammissibili	105
Art.145	Prescrizioni di carattere edilizio - Bioarchitettura	106
Art.146	Aree scoperte di pertinenza	106
Art.147	Opere di sistemazione del terreno e regimentazione delle acque	107

Art.148	Gestione acque piovane, contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi acqua potabile	107
Art.149	Permeabilità delle aree esterne	108
Art.151	Classificazione delle acque	109
Art.152	Modalità di scarico delle acque	109
Art.153	Rispetto corsi d'acqua	110
Art.154	Rispetto corpi idrici (sorgenti).....	111
Art.155	Tutela delle sponde dei corsi d'acqua	112
Art.156	Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde.....	113
CAPO IV. - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....		113
Art.157	Le infrastrutture della mobilità	114
Art.158	Linee per il trasporto energetico.....	114
Art.159	Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni	115
CAPO V. - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO..		115
Art.160	Decoro (aspetto e manutenzione) degli edifici	115
Art.161	Cassette per la corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua	117
Art.162	Elementi di ornato ed accessori	118
Art.163	Antenne centralizzate – Impianti di condizionamento	122
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI		122
Art.164	Prescrizioni e norme generali per l'abbattimento delle barriere architettoniche	122
Art.165	Criteri generali di progettazione per il superamento delle barriere architettoniche	123
Art.166	Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni	125
Art.167	Camere d'aria, intercapedini e vespai	125
Art.168	Murature di nuova esecuzione	125
Art.169	Solai, coperture, balconi.....	126
Art.170	Scale	126
Art.171	Rifiniture interne e pavimenti.....	126
Art.172	Zoccolature e gronde	126
Art.173	Coperture	127
Art.174	Clima Acustico	127
Art.175	Locali di deposito per rifiuti solidi	128
Art.176	Isolamento dall'umidità.....	128
Art.177	Rifornimento idrico	129
Art.178	Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni.....	130
Art.179	Impianti per le lavorazioni insalubri	130
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMA DI CONTROLLO		132
Art.180	Attività di vigilanza - Organo competente e modalità	132
Art.181	Inadempienza delle disposizioni regolamentari.....	132
Art.182	Provvedimenti	133
Art.183	Contravvenzioni	134
Art.184	Sanzioni amministrative	135
Art.185	Sanzioni penali.....	135
Art.186	Decadenza dalle agevolazioni fiscali	135
Art.187	Divieto di allacciamento a pubblici servizi	135
TITOLO V - NORME TRANSITORIE		135
Art.188	Miglioramento igienico dei fabbricati esistenti	136
Art.189	Adeguamento delle costruzioni	136
Art.190	Inadempienza alle disposizioni regolamentari.....	136
TITOLO VI – PEREQUAZIONE.....		137
Art.191	Definizione e Modalità – art 54 della LUR.....	137
RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA (ALLEGATO B DELL'INTESA 20 OTTOBRE 2016)		145

PARTE I – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art.1 Natura del Regolamento Edilizio Urbanistico

Il presente Regolamento Edilizio Urbanistico (REU), di cui all'art 21 della L.r. 19/2002, nonché ai sensi dell'art.4 del Testo Unico in materia di Edilizia approvato con DPR 06.06.2001 e s.m.i., è strumento di pianificazione comunale ai sensi dell'art.21, co.1), della LR 19/2002 e s.m.i.

Art.2 Oggetto del Regolamento Edilizio Urbanistico

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate all'art.4 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m.i. e all'art 21 della L.r. 19/2002, coordinato con le disposizioni di cui all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni di cui all'art 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 (Rep, Atti n 125/CU),(GU N. 268 del 16-11-2016), richiamate nell'Allegato B "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" riportato in calce al presente Regolamento.

In particolare, ai sensi dell' art. 21 della L.r. 19/2002, il presente REU:

- individua le modalità di intervento negli ambiti specializzati definiti dal piano;
- individua i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
- definisce le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
- stabilisce le norme per il risparmio energetico e quelle per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- stabilisce le norme di gestione tecnico amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legislazione vigente;
- specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico - ambientale in conformità agli indirizzi statali e regionali.

Art.3 Coordinamento con il Piano Strutturale Comunale

Il presente REU definisce le modalità attuative, le tipologie, i requisiti qualitativi e prestazionali generali ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici da applicare alle specifiche soluzioni, ovvero agli interventi e le opere, di cui alla disciplina particolare delle singole zone omogenee del PSC.

Pertanto, le disposizioni del REU si integrano e si coordinano con le norme di attuazione specifiche delle singole zone omogenee del PSC e concorrono alla compiuta disciplina e regolamentazione degli assetti, delle trasformazioni, delle utilizzazioni e delle azioni di tutela del territorio.

Le disposizioni del presente REU si applicano di norma all'intero territorio comunale, fatte salve quelle esplicitamente riferite ad ambiti territoriali specifici.

Art.4 Definizioni di categorie edilizie

1. Superficie territoriale ST

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto d'intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. Superficie fondiaria SF

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. Indice di edificabilità territoriale IT

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4. Indice di edificabilità fondiaria IF

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

4/a Rapporto di utilizzazione U

Rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale, rappresentativo di quanta parte della superficie territoriale è utilizzata, in sede attuativa, per i lotti fondiari.

5. Carico urbanistico CU

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico - edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6. Dotazioni Territoriali DT

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla L. o dal piano.

7. Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8. Superficie coperta SC

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

9. Superficie permeabile SP

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10. Indice di permeabilità IPT/IPF

10.1 Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) ***IPT***

10.2 Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (indice di permeabilità fondiaria) ***IPF***

10/a Indice di piantumazione

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

11. Indice di copertura IC

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. Superficie totale ST

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13. Superficie lorda SL

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14. Superficie utile SU

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15. Superficie accessoria SA

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

16. Superficie complessiva SC

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

17. Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

17/a Superficie minima di intervento (mq).

Per “superficie minima di intervento” la superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

18. Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19. Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20. Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21. Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22. Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25. Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26. Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Lunghezza massima delle fronti (m).

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

29. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30. Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

30/a Distanza tra le fronti (m).

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza del filo esterno dei fabbricati con esclusione dei balconi aperti, sporti, pensiline e simili per una sporgenza massima di m. 1,20 dal filo esterno. È stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto per le varie zone; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima.

In caso di sopraelevazione vanno rispettate le distanze previste per le varie zone. Il parametro Df non si computa per i piani interamente interrati degli edifici. A tale parametro si applicano le deroghe previste dall'art.11, del D.Lgs. 30/05/2008, n.115.

30/b Distanza dal filo stradale (m).

Si intende per "distanza dal filo stradale" la distanza misurata tra il filo esterno del fabbricato con esclusione di sporti, pensiline e balconi, per una sporgenza massima di m. 1,20 dal filo esterno, ed il confine stradale così come definito dal D.L. 30/04/1992, n° 285; tale distanza è regolamentata dal D.P.R. n°147 del 26/04/1993 e dal D.P.R. n°610 del 16/09/1996. A tale parametro si applicano le deroghe previste dall'art.11, del D.Lgs.30/05/2008, n.115.

30/c Distanza dai confini di proprietà (m).

Si intende per "distanza dai confini", la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata dal filo esterno dei fabbricati con esclusione di sporti e balconi per una sporgenza

massima di m. 1,20 dal filo esterno.

È stabilita la distanza minima di 5 m da osservare nel caso di pareti finestrate. È ammessa la costruzione a confine per pareti non finestrate qualora non sia vietato dalle specifiche norme di zona di cui al presente REU. In caso di sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone.

30/d Filo esterno.

Si definisce filo esterno del fabbricato la linea coincidente con il perimetro esterno della scatola muraria computata ai fini volumetrici.

31. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33. Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34. Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

35. Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36. Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37. Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39. Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40. Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42. Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43. Superfici di comparto

Ai fini dell'attuazione delle procedure perequative/compensative eventualmente previste dal Piano si applicano le seguenti definizioni:

Superficie territoriale del comparto: è la superficie complessiva, in mq., di un ambito di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative/compensative mediante comparto edificatorio (CE), come individuato dal piano operativo;

Superficie integrata: è la porzione della *superficie territoriale del comparto* costituita dalla somma:

- della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione per cui si realizzano i manufatti;
- della superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le proporzioni metriche sancite nella legislazione statale e regionale;
- della superficie per viabilità a servizio dell'insediamento .

Superficie compensativa: è la quota residua della *superficie territoriale del comparto*, detratta la *superficie integrata*, ed è destinata a fini pubblici.

44. Documenti urbanistici

PSA	Piano Strutturale in forma Associata
PSC	Piano Strutturale Comunale
REU	Regolamento Edilizio ed Urbanistico
POT	Piano Operativo Temporale
PAU	Piani Attuativi Unitari
PINT	Programma Integrato di Intervento
PRU	Programma di Recupero Urbano
RIURB	Programmi di Riqualificazione Urbana
PRA	Programma di Recupero degli insediamenti Abusivi

45. Atti abilitativi Edilizi

	Edilizia Libera
PdC	Permesso di costruire
SCIA	Segnalazione certificata inizio attività
CILA	Comunicazione inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato

Art.5 Tipologie degli interventi edilizi

Le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due categorie generali: *interventi sul patrimonio edilizio esistente* e *interventi di nuova costruzione*, come definiti nel presente articolo.

Le tipologie degli ***interventi sul patrimonio edilizio esistente***, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 3 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.) e fatto salvo quanto previsto all'art.3-bis del medesimo D.P.R. 380/2001, sono quelle di seguito riportate:

a) “Manutenzione Ordinaria”

Sono gli interventi edilizi 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.

b) “Manutenzione Straordinaria”

Sono 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c) “Restauro e Risanamento Conservativo”

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

Ai sensi dell'art.3, comma 2, del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.) e dell'art.29, co.4, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), si definiscono come interventi di restauro quelli diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Il restauro

comprende l'intervento di miglioramento strutturale ai sensi della vigente normativa sismica.

Il restauro si applica per tutti gli immobili e loro pertinenze assoggettati alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., secondo le prescrizioni di cui all'art.29 dello stesso Decreto Legislativo.

d) “Ristrutturazione Edilizia”

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Sono da considerarsi **interventi di nuova costruzione** quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle tipologie definite ai punti precedenti. Ai sensi dell'art. 3, lett. **e)** del T.U. in materia di edilizia, sono comunque da considerarsi tali:

- e.1)** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3)** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4)** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5)** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- e.6)** gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio

principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

e) “Ristrutturazione urbanistica”

Ai sensi della lettera f) del co.1 dell'art. 3 del T.U., rientrano in tale tipologia gli interventi 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, per i quali sono necessari progetti unitari o piani urbanistici attuativi che comportano interventi edilizi rientranti sia nella tipologia delle nuove costruzioni, che in quella degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come sopra definite.

Art.6 Destinazioni d'uso degli immobili

Il PSC individua per gli ambiti territoriali unitari le destinazioni d'uso specifiche, quelle ricomprese in gruppi omogenei e quelle da escludere, nonché la possibilità di destinazioni temporanee, convenzionate o scorrevoli a seguito di rifunionalizzazione degli immobili.

Le destinazioni d'uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, ai fini della formazione di centri di aggregazione di funzioni, di riordino e di riequilibrio delle strutture insediative .

Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
- b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
- c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
- d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
- e) agricola.

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) possono essere insediate nelle zone di tipo A), B) e C) di cui al D.M. n. 1444, del 2 aprile 1968.

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) e c) possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D) di cui al D.M. n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo la prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo F) di cui al D.M. n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera e) possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo E) di cui al D.M. n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle E), di cui al D.M. n. 1444, del 2 aprile 1968, a destinazione agricola, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Costituiscono, ai fini della L.r. 19/02 e s.m.i., modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma, nonché tra le zone omogenee del D.M. n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui al comma 3 diversa da quella in atto.

La destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standard urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standard.

Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della L. 6.8.1967 n. 765 il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a SCIA nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

E' soggetto a SCIA il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 4 e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standard, servizi e spazi pubblici o privati. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessione edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui innanzi.

Art.7 Autorizzazione paesaggistica

Per tutti gli interventi edilizi riguardanti le fattispecie oggetto di tutela paesaggistica necessita la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

Art.8 Parere obbligatorio per gli edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive

Ai sensi dell'art. 20, comma I, lettera f, della L. 833/1978, è obbligatorio il parere preventivo, dell'organo competente per territorio per i progetti riguardanti edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive in genere.

Art.9 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Sono realizzabili mediante **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** gli interventi di cui all'art.22, commi 1, 2 e 2-bis, del T.U. in materia di Edilizia (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.), salvo quanto diversamente disposto in proposito dalla legislazione regionale.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai succitati commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'art.16 del medesimo D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. salvo che la legislazione regionale non disponga diversamente.

In alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante **SCIA** gli interventi di cui all'art.23, comma 1, del T.U. in materia di Edilizia (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.), salvo quanto diversamente disposto in proposito dalla legislazione regionale.

Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. La Regione può individuare con legge gli altri interventi, diversi da quelli già elencati, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistica-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

1) Ai sensi del vigente quadro normativo sono soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

- le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- le opere di sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari;
- la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- le Varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori;

- la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 9, comma 1° della L122/89 e come disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione.

2) In alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

3) La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistica ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione degli organi competenti in materia. Nell'Ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/04.

4) E' comunque fatta salva la facoltà di chiedere il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 e 2.

Art.10 Opere e lavori eseguibili previa CILA

Fermo restante quanto previsto dall'art.6, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., limitatamente agli interventi di cui alle lettere a) ed e-bis) dell'art.6, co.2, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., l'interessato trasmette all'amministrazione comunale la **comunicazione di inizio dei lavori asseverata** da un tecnico abilitato (**CILA**), contenente le attestazioni e le informazioni previste dall'art.6, comma 4, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Le regioni a statuto ordinario possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dall'art.6, commi 1 e 2, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.

Ai fini del presente RUEC l'individuazione degli interventi soggetti alla disciplina che precede si intende quindi integrata dalle disposizioni regionali in materia.

Art.11 SCIA e CILA: aspetti procedurali

Per quanto attiene alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**) e alla Comunicazione di Inizio Lavori (**CILA**), ed in particolare alle autorizzazioni preliminari eventualmente necessarie, si rinvia alla disciplina di cui all'art.23-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Si rimanda inoltre al sito comunale www.comune.santilariodelloionio.rc.it/ per la modulistica unica regionale.

Art.12 Permesso di Costruire (PdC)

Il Permesso di Costruire è l'atto amministrativo comunale che consente di eseguire legittimamente gli

interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente Regolamento.

Sono soggetti a Permesso di Costruire gli interventi di cui all'art.10, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché quei mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti ed in genere quegli interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono subordinati a permesso di costruire dalla legislazione regionale.

Il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.13, co.1, del citato del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., è rilasciato dal Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia nel rispetto delle leggi, degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento.

Nel caso di interventi unitari su fabbricati esistenti o di nuova costruzione che comportino destinazioni d'uso multiple, il Permesso di Costruire è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

I Permessi di Costruire nell'ambito di progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentiti, nell'osservanza delle norme del PSC e del presente Regolamento, se preceduti da contratti di Convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fideiussorie. I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati.

Art.13 Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia al proprietario del suolo o a chi abbia titolo per richiederla.

Il proprietario, fra gli atti da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia per ottenere il Permesso di Costruire, dovrà includere il titolo dal quale risulti che ha la piena proprietà dell'immobile, anche *mortis causa*.

L'avente titolo dovrà, al momento della richiesta di Permesso di Costruire, presentare copia autentica del documento comprovante il titolo.

Tra i soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire si ricordano:

- Superficiario al di sopra del suolo (art. 952 c.c.). Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;
- Superficiario al di sotto del suolo (art. 955 c.c.);
- Enfiteuta, nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi, restando al proprietario il diritto di chiedere il Permesso di Costruire per quanto è escluso dal contratto di enfiteusi. Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;
- Usufruttuario e titolari di diritto d'uso e di abitazione, limitatamente alla esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;

- Locatario, limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del c.c. Il titolo è costituito dal contratto di locazione a norma dell'art. 1571 del c.c.;
 - Titolari di diritto reale di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, funicolari, scarichi, acquedotti, ecc.), limitatamente ai lavori di manutenzione straordinaria o di trasformazione inerenti il loro titolo. Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;
 - Affittuario agrario (L. 11/1971) e concessionario di terre incolte (D.L.L. n. 279 del 10/10/1944), solo in relazione al miglioramento delle pertinenze rurali e dell'abitazione agricola;
 - Titolari in base a negozio giuridico di diritto privato (delega, procura, mandato del proprietario, connessi o non ad un appalto di costruzione). Il titolo dovrà essere comprovato dalla copia del provvedimento amministrativo o giudiziale;
 - Titolari di diritti derivanti da provvedimenti d'autorità quali l'assegnatario di terre incolte, il titolare di servitù coattive costituite per provvedimento amministrativo o per sentenza, il concessionario di miniere e di beni demaniali, colui che essendo interessato ad agire per danno temuto sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice, colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del c.p.c.;
 - Aveni titolo a seguito di speciali situazioni previste dalle leggi, come la nomina a tutore (per ogni tipo di Permesso di Costruire) e di curatore (solo per opere di manutenzione straordinaria e restauro);
- Enti pubblici. Lo Stato e tutti gli Enti Pubblici (IACP, Comuni, Province) sono legittimati a chiedere il Permesso di Costruire per qualsiasi tipo di intervento su terreni di loro proprietà o per i quali sia in corso un procedimento di espropriazione. Per essi il Permesso di Costruire sarà richiesta da coloro che saranno muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi;
- Aziende pubbliche erogatrici di servizi. Quando sussistano ragioni di pubblico interesse, le suddette Aziende possono, senza attendere la stipulazione e la registrazione dei relativi contratti di vendita, di servitù, ecc., richiedere il Permesso di Costruire, quando esista accordo preliminare fra il proprietario del suolo e l'Azienda o un impegno debitamente formalizzato da parte del proprietario a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

Il Permesso di Costruire può essere trasferito *mortis causa* o con atto *inter vivos*. Per il trasferimento *mortis causa* è necessaria la voltura del Permesso di Costruire, disposta dall'Amministrazione Comunale sulla base dell'esibizione del titolo ereditario da parte del proprietario subentrante. Per il trasferimento *inter vivos*, si esclude che il Permesso di Costruire possa essere negoziato separatamente dal bene immobile cui esso si riferisce.

Il trasferimento della titolarità del Permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

Art.14 Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati

Le domande per il rilascio dei Permessi di Costruire vanno effettuate secondo le modalità previste dagli artt.

20 e 23 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire deve essere inoltrata, da parte del soggetto avente titolo, allo Sportello Unico per l'Edilizia istituito presso il Comune. La domanda deve essere corredata dal titolo di proprietà (atto notarile di acquisto, donazione, divisione, ecc., o certificato della Conservatoria del Registro Immobiliare). In assenza di questo, alla richiesta di Permesso di Costruire va allegato apposito documento attestante la titolarità per la richiesta di Permesso di Costruire.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la richiesta deve contenere esplicito atto di assenso del proprietario dell'area, formalizzato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o espressione di volontà equivalente.

Per le aree edificatorie e/o manufatti appartenenti a persone giuridiche la domanda di Permesso di Costruire deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza. La domanda va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori.

Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del Permesso di Costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte.

Alla domanda va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

A - Per le nuove costruzioni:

- a) modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- b) estratto del vigente PSC e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;
- c) planimetria catastale;
- d) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500, recante l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, le quote del terreno e dei fabbricati circostanti, gli alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo;
- e) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;
- f) documentazione fotografica dello stato di fatto, asseverata dal progettista, e fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;
- g) disegni, in scala non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura, di tutti i prospetti

e di almeno due sezioni significative dell'opera, di cui almeno una comprendente la scala, con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensione delle aperture (con distinzione di quelle apribili e di quelle fisse);
- indicazione dei rapporti di illuminazione;
- schemi degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
- ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
- ubicazione della canna fumaria (con specifica del tipo adottato), delle pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti;
- sistemazione degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordature, tappeti erbosi, arbusti e piante) e delle reti fognarie (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
- materiali della copertura, con definizione di falde, pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di attacco delle pluviali, lucernai, ecc.

Nel caso di edifici costituiti dall'aggregazione di cellule-tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100;

- h) sezioni quotate dell'opera in scala 1:100 illustranti le relazioni di questa con l'ambiente circostante. Le quote, riferite al piano di campagna preesistente ed al caposaldo fissato nella scheda statistica, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda;
- i) disegni a semplice contorno nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completa di riferimenti degli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei fronti devono comprendere anche le facciate adiacenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, delle pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici;
- j) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;
- k) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti, corredata, in caso di intervento su un fabbricato tradizionale, di adeguata indagine storico-documentale e stratigrafica (tipizzazione delle murature,

dei solai, delle coperture degli infissi, degli intonaci, delle pavimentazioni, etc.);

- l) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere agli strumenti urbanistici approvati ed adottati ed al REU vigente, nonché alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, nei limiti prescritti dall'art.20, co.1, del TU Edilizia; tale autodichiarazione, nella forma di scheda riepilogativa asseverata dal progettista, sarà relativa alla compatibilità urbanistica dell'intervento con l'indicazione delle volumetrie già possedute, la loro destinazione e l'anno di costruzione, la descrizione analitica delle superfici utili per unità immobiliari ai fini del calcolo degli oneri, delle superfici coperte e delle volumetrie totali, sia interrate che fuori terra, per piano e, nel caso di edifici misti, per destinazioni d'uso. La scheda dovrà evidenziare la conformità dei parametri planivolumetrici agli indici e alle norme degli strumenti urbanistici vigenti;
- m) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;
- n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;
- o) relazione tecnico-agronomica, solo per gli interventi edilizi in zona agricola, debitamente asseverata, redatta da un agronomo o da un perito agrario abilitati all'esercizio professionale, illustrante le destinazioni colturali in atto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della L.R. 2/1987;
- p) per nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, va prodotta anche una documentata previsione di impatto acustico. Tale documentazione va altresì prodotta per la realizzazione, modifica e potenziamento delle opere di cui all'art. 8, comma 2° della L. 447/1995.

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene verificata, in via breve, preventivamente dall'Ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire è quella di acquisizione dello stesso al protocollo del Comune.

B - Per interventi sull'edilizia esistente:

- a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, sono richiesti grafici in scala non inferiore a 1:50. In aggiunta alla su riportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi delle parti da demolire, con piante di tutti i piani, sezioni più significative e relativa documentazione fotografica, nonché con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano;
Tali elaborati dimostrativi, vanno accompagnati da perizia giurata del tecnico incaricato di redigere il progetto;
- b) per gli interventi di ristrutturazione sottoposti a Permesso di Costruire ai sensi dei precedenti articoli,

la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva;

- c) per gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale si richiedono disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:50 in corrispondenza dei piani caratteristici, con indicazione di tutti i materiali impiegati, anche per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra, redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zona A del PSC.

C - Per interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere completo di stralci degli strumenti urbanistici vigenti.

D - Per interventi a scala urbanistica:

I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di trasformazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, a prescindere da intese preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di Permessi di Costruire unitari degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.

E - Per tutti i tipi di interventi:

Alla domanda di rilascio del Permesso va allegata la ricevuta di pagamento per oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti.

Nei casi di cui all'art.4, comma 1-ter del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., i grafici progettuali devono illustrare il rispetto dell'obbligo di prevedere **infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli** di cui al medesimo art.4, comma 1-ter (introdotto dal D.L. 22.06.2012, n.83, come convertito dalla L.134/2012).

Qualora l'intervento riguardi un edificio aderente ad un altro fabbricato con il quale sia in relazione funzionale, le piante dell'opera progettata devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

Sia in caso di nuova costruzione che di riuso dell'esistente, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) va prodotta idonea documentazione delle destinazioni d'uso, delle attività e degli impianti previsti, qualora i grafici sopra indicati non siano atti a chiarirne i rapporti con l'ambiente esterno o le caratteristiche funzionali.

Per tutti gli interventi, gli elaborati progettuali, da produrre in **duplice copia, più una copia su supporto informatico (formato .pdf, .doc, .dwg, .xls, ecc.), firmato digitalmente** debbono essere raccolti in un

fascicolo rilegato recante la numerazione di tutte le pagine, debitamente timbrate e siglate dal progettista. Per le elaborazioni grafiche il cui formato non consente la fascicolazione, è ammessa la presentazione di disegni singoli, purché debitamente numerati e denominati.

La documentazione tecnico-amministrativa, fascicolata, può costituire un allegato autonomo. Nel frontespizio del progetto fascicolato o nella testata del progetto deve essere riportato:

- a) la residenza fiscale del progettista, unitamente ai dati necessari per la sua completa identificazione fiscale;
- b) la data di elaborazione del progetto;
- c) uno spazio libero per i visti di competenza comunale.

Gli elaborati progettuali allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.

Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

Art.15 Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire

A seguito della presentazione della domanda di rilascio di P.d.C., il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è quello stabilito dall'art.20 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

Solo nel caso siano espletate ed acquisite tutte le autorizzazioni e nulla osta ambientali e il Dirigente/Responsabile non si pronunci sulla richiesta di rilascio del Permesso nei termini di cui al presente articolo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente il predetto termine di quindici giorni, l'interessato può presentare al Presidente della Provincia istanza di intervento sostitutivo per l'esame e le conseguenti determinazioni circa l'istanza di Permesso di Costruire.

Art.16 Caratteristiche formali del Permesso di Costruire

Conclusa la fase istruttoria, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene emesso il Permesso di Costruire, contenente le seguenti indicazioni:

- a) l'oggetto e il numero del Permesso di Costruire, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati per ciascun anno;
- b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del Permesso e gli estremi dei

titolo di legittimazione dell'intervento;

- c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del Permesso di Costruire;
- d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;
- e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio e le modalità dei successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposita delibera consiliare in materia;
- f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della Commissione edilizia ove istituita, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
- g) le eventuali prescrizioni costruttive;
- h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del Permesso di Costruire;
- i) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del Permesso in ordine agli adempimenti di seguito elencati in via indicativa:
 - richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo cementizio armato, approvazione del progetto strutturale delle costruzioni, nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei Capi I, II e III della Parte II del TU in materia edilizia;
 - comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ovvero del responsabile della sicurezza, in applicazione delle norme vigenti;
 - apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi del Permesso di Costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici secondo le modalità all'uopo prescritte dalla Legge;
 - conservazione in cantiere di copia del Permesso di Costruire e del progetto grafico allegato;
 - richieste di autorizzazioni, ove necessarie agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

Al Permesso di Costruire vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del titolare del Permesso ai sensi dell'art.28-bis del TU citato.

Il progetto esecutivo allegato all'atto di convenzione, di cui costituisce parte integrante, deve contenere almeno gli elaborati specificati dal presente Regolamento. La convenzione può prevedere l'obbligo di

rilascio da parte del Comune di successivi Permessi edilizi, secondo il programma degli adempimenti esplicitamente stabilito in essa.

E' fatto obbligo al Committente e/o al Direttore Dei Lavori, di comunicare eventuali sospensioni dei lavori e consequenziali riprese degli stessi entro e non oltre giorni cinque dalla loro emissione.

Art.17 Decadenza, rinnovo, annullamento, trasferimento del Permesso di Costruire

Fatto salvo quanto stabilito dal D.L. 21 giugno 2013, n.69, convertito con L. 98/2013 e dal D.L. 12.09.2014 n.133, la validità del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 15 del T.U. Edilizia, è non superiore a tre anni dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso Permesso.

Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

Pertanto, si ha la decadenza del Permesso di Costruire quando:

- a) il Permesso non venga ritirato dal richiedente entro 90 giorni dalla comunicazione del rilascio da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia;
- b) i lavori non vengano iniziati entro un anno dalla comunicazione del rilascio, senza che il titolare del Permesso abbia richiesto il rinnovo;
- c) i lavori non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, dove per ultimazione va inteso il completamento delle opere in modo tale da potere conseguire utilmente la certificazione dell'agibilità dei manufatti edilizi concessi;
- d) in mancanza delle condizioni di inizio o di compimento dei lavori, di cui ai precedenti punti b) e c), siano intervenute nuove prescrizioni urbanistiche contrastanti con il Permesso di Costruire.

Un termine per l'ultimazione dei lavori più ampio dei tre anni può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive o delle particolari condizioni idrogeologiche del suolo interessato dall'intervento o nel caso di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici che impegnino più esercizi finanziari.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate (D.L. 12.09.2014 n.133).

Ai sensi dell'art.90, commi 9 e 10, del D.Lgs. 09.04.2008 n.81 (Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), l'efficacia del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) è sospesa in mancanza del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) dell'impresa esecutrice dei lavori, ovvero in mancanza del Piano di Sicurezza e Coordinamento e/o del Fascicolo della Sicurezza e/o della Notifica preliminare, quando previsti ai sensi rispettivamente degli articoli n.100, n.91, co. 1 lettera b), e n.99 del medesimo Decreto Legislativo.

Il rinnovo del Permesso di Costruire, per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del

titolare del Permesso, può essere autorizzato, prima delle scadenze utili di inizio o di compimento dei lavori, di cui agli articoli precedenti.

La proroga del Permesso può avere luogo quando la mancata conclusione dei lavori sia imputabile a fatti estranei alla volontà del titolare, riconosciuti con determinazione del Responsabile del Settore UTC, sentito l'Ufficio Tecnico. In tal caso il titolare del Permesso dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso inerente la parte non ultimata.

Il provvedimento di annullamento del Permesso di Costruire viene adottato quando si accerti che il rilascio dello stesso è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e del presente REU nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso Permesso. Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio del Permesso di Costruire, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime. In particolare, il Permesso può essere annullato:

- a) quando sia stato dolosamente ottenuto in base a falsa documentazione;
- b) quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e del REU o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di rilascio del Permesso;
- c) quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- d) quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- e) quando, entrate in vigore previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle esistenti all'atto del rilascio, le opere non siano state ancora iniziate, o se iniziate, non siano state completate entro il termine prescritto. Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

L'ordinanza di annullamento conterrà:

- a) la contestazione del fatto;
- b) la comunicazione dell'annullamento;
- c) l'ordine di sospendere i lavori;
- d) l'eventuale ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- e) le sanzioni deliberate.

Il rinnovo del Permesso potrà essere disposto quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

In via eccezionale, nei casi non dolosi di errata rappresentazione dello stato dei luoghi o di erronee valutazioni in sede istruttoria o di rilascio del Permesso di Costruire, si può procedere alla revoca del Permesso con effetti dal momento del provvedimento.

Il Permesso di Costruire può essere trasferito *mortis causa* o con atto *inter vivos*. Per il trasferimento *mortis causa* è necessaria la voltura del Permesso di Costruire, disposta dall'Amministrazione Comunale sulla base dell'esibizione del titolo ereditario da parte del proprietario subentrante. Per il trasferimento tra vivi, si esclude che il Permesso di Costruire possa essere negoziato separatamente dal bene immobile cui esso

si riferisce.

Il trasferimento della titolarità del Permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

Art.18 Rilascio del Permesso di Costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, al REU, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. n.241/90, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 5-bis. Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e

seguenti della L. n.241/90, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata L. n.241/90, e s.m.i..

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 5-bis, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della L. n.241/90, e s.m.i., è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata L. n.241/90, e s.m.i.. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 9.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della L. n.241/90, e s.m.i.. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della L. n.241/90 e s.m.i.. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

11. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

Art.19 Prevenzione del rischio geologico, sismico, idrogeologico e idraulico

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PSC dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello **studio geologico** di cui all'art.20, comma 4, della L.r. n.19/2002 e s.m.i., ovvero degli ulteriori studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal Piano o dalla normativa vigente in materia, nonché nel rispetto del **PAI dell'Autorità di Bacino della Regione Calabria**. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di Piano e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Dovranno comunque essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali **prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica** contenute nella pianificazione dell'**Autorità di Bacino** competente. La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione.

Art.20 Fasce di rispetto stradale

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 e s.m.i. e del DPR n.495 del 19/12/1992 e s.m.i., come da tabelle di seguito riportate, nonché della Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n.38 del 16/12/1998).

È consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente; è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada.

1. Canali – alberature – siepi – piantagioni

fuori dal centro abitato

- a) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- b) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
- c) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- d) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto

al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

2. Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti strade, muri di cinta, recinzioni.

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non esaurientemente e puntualmente indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicato nelle tabelle allegate.

E' consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica. Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica occorre apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

2.1 Ricomposizioni planivolumetriche fronteggianti strade

La costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale.

TAB. A - DISTANZE: FUORI DAL CENTRO ABITATO

A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI – AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D. lgs n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		<i>Tipo A</i> AUTOSTRADE	<i>Tipo B</i> STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	<i>Tipo C</i> STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	<i>Tipo D</i> STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	<i>Tipo E</i> STRADE URBANE DI QUARTIERE	<i>Tipo F</i> STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
IN RETE URBANA	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	-	20 Strade Locali 10 Strade vicinali

	b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 10
IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. - ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
	e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE
(D. Igvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	-	3
	b) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	-	-	-	-	-	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 1
IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. - ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b). - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
	e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

TAB. B - DISTANZE: ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO

B1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTE LE STRADE (D. Igvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE	Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
--	----------------------	---	---	--	---	--

CATEGORIA DI INTERSEZIONE	RETILINEO E/O IN CURVA	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in presenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 10	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 5
		b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in assenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	20	10
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSI	d) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					

B2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE
(D. l'gvo n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
CATEGORIA DI INTERSEZIONE	RETILINEO E/O IN CURVA	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	3	-	-	2	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 1	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 0,5
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSI	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)			Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.					

Art.21 Distanza di rispetto elettrodotti

Fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n.200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. 29.05.2008 *“Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti”* - G.U. n.160 del 05.07.2008 - Suppl. Ordinario n.160.

Art.22 Distanza di rispetto metanodotti

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei metanodotti, da calcolare in base alle disposizioni normative vigenti in materia (cfr. regola tecnica emanata con D.M. 17.04.2008 ed eventuali successivi aggiornamenti), non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

Art.23 Distanza di rispetto cimiteriale

Nelle aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art.338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265, e successive modificazioni, si applicano le disposizioni di cui al medesimo art.338, come modificato dall'art.28 della L. n.166/2002.

Art.24 Impianti di distribuzione di carburanti

Per l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti si rinvia alle disposizioni di cui ai seguenti provvedimenti:

- D.P.R. 160/2010;
- Delib. C.R. n.584/1995;
- Direttive regionali pubblicate sul BUR Calabria n.120 del 09.12.1999, in esecuzione del D.Lgs. n.32/98 e s.m.i.;
- Delib. G.R. n.837/2004;

nonché alle ulteriori disposizioni impartite dalle leggi statali, ivi compreso il D.L. 98/2011 convertito con L. n.111/2011. Si rinvia, inoltre, alla Circolare n.118358 del 16 aprile 2015 del Dipartimento Sviluppo Economico della Regione Calabria.

Art.25 Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo dei titoli abilitativi ad ogni effetto, previa validazione del progetto esecutivo (o del progetto definitivo, in caso di appalto integrato).

I progetti, redatti conformemente al D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., dovranno essere comunque corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità dei progetti stessi alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Tale atto conterrà, al pari del permesso di costruire, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto da parte degli

organismi competenti.

Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio o infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.), è assoggettata al presente articolo.

Per le costruzioni relative all'edilizia scolastica dovranno essere osservate le Norme Tecniche contenute nel DM 18/12/1975 (G.U. n.29 del 02/02/1976).

Sono escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo II (*Titoli abilitativi*) del T.U. in materia di Edilizia le seguenti opere:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni.

Ai sensi dell'art.25 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del medesimo Codice in materia di lavori pubblici, si applicano le procedure di *verifica preventiva dell'interesse archeologico* di cui ai succitati articoli.

Art.26 Deroghe

Coerentemente con il disposto dell'art. 14 del TU in materia di Edilizia DPR 380/01 e ss.mm.ii., il Permesso di Costruire in deroga al Piano Strutturale Comunale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al precedente comma 2, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444. Si applicano, inoltre, le deroghe di cui all'art.11 del D.Lgs. 30.05.2008, n.115, nei casi e con le modalità ivi disciplinate.

Art.27 Varianti al progetto approvato oggetto di Permesso di Costruire

In corso della validità del Permesso di Costruire possono essere richieste varianti modificative o integrative del progetto delle opere originariamente concesse, che, se sostanziali, comportano varianti di Permesso di Costruire in

corso d'opera, da sottoporre a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario, purché compatibili con eventuali nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie eventualmente subentrate nelle more.

Con la determinazione del Responsabile del Settore UTC in ordine alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario. In assenza di una determinazione del Responsabile del Settore UTC sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti oggetto della variante si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora si presenti in corso d'opera l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante può essere presentata anche prima dell'ultimazione delle opere. Si intende accolta se il Responsabile del Settore UTC non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile del Settore UTC del loro inizio. Tale possibilità di tacito assenso non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art.28 Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive

L'ufficio comunale dello **Sportello Unico per l'Edilizia**, costituito ai sensi del co.1 dell'art. 5 del TU in materia di Edilizia, è deputato a svolgere le funzioni di cui all'art. 5 del T.U. citato, ovvero cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte.

Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli *articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241*, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente **con modalità telematica** e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.

Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di Permessi di Costruire, viene effettuato in modo unitario dalla struttura operativa, denominata **Sportello Unico per le Attività Produttive** e per esso dal dirigente individuato quale Responsabile del Procedimento, ai sensi del D.P.R. 07.09.2010, n.160 e s.m.i..

Art.29 Istituzione della Commissione Edilizia comunale

Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni degli strumenti urbanistici e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, può essere istituita la Commissione edilizia comunale.

Art.30 Composizione della Commissione edilizia comunale

La Commissione Edilizia è nominata secondo le disposizioni dello Statuto dell'Ente. Qualora ciò non sia disciplinato dallo Statuto, la Commissione è nominata dal Consiglio Comunale con voto limitato, sulla base dei criteri di seguito indicati:

cittadinanza italiana;

iscrizione agli Albi professionali;

esperienza di problematiche edilizie, urbanistiche e ambientali.

La Commissione edilizia dovrà risultare così composta:

Componenti di diritto:

il Dirigente/Responsabile del competente Settore comunale o suo delegato, che la presiede;

il funzionario responsabile dell'ASL competente o suo delegato;

il funzionario responsabile del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

Componenti elettivi:

un Architetto o Ingegnere abilitato all'esercizio professionale;

un Geometra abilitato all'esercizio professionale;

n.3 esperti in materia edilizia, urbanistica e/o ambientale, di cui almeno un Geologo abilitato all'esercizio professionale.

I Componenti nominati dal Consiglio Comunale durano in carica per l'intera consiliatura. Potranno essere sostituiti, previa regolare diffida, se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. I Componenti subentranti decadono alla scadenza della consiliatura. Le funzioni di Segretario, che verbalizza e relaziona, sono assolve da un impiegato dell'ufficio tecnico comunale designato dal Responsabile del Settore UTC.

Art.31 Compiti della commissione edilizia comunale

La Commissione Edilizia si esprime su tutte le questioni significative riguardanti l'attività edilizia, urbanistica ed ambientale che incide sulle modifiche o sulle trasformazioni del territorio comunale.

La Commissione Edilizia Comunale non ha compiti di verifica di legittimità tecnico-giuridica delle richieste di Permesso di Costruire.

La Commissione Edilizia ha il compito di emanare un giudizio responsabile, ponderato e motivato in ogni sua parte, quantunque non vincolante, per la idoneità "qualitativa" del progetto presentato.

La Commissione Edilizia esprime altresì pareri sui progetti di costruzioni di opere pubbliche, su studi organici di insieme, schemi di assetto urbanistico, progetti unitari, nonché può essere sentita facoltativamente anche per particolari tematiche, quindi opere cimiteriali, condono edilizio e accertamento di conformità per opere abusive, opere attinenti ad attività produttive, apposizione di insegne e tabelle pubblicitarie.

Art.32 Adunanza della Commissione Edilizia comunale

Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà dei componenti.

La Commissione è convocata dal Presidente, su proposta del Responsabile del Procedimento, almeno sette giorni prima della data della riunione, con lettera o altro mezzo di comunicazione. Le decisioni vengono assunte a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti; in caso di parità vanno esaurientemente annotare le diverse conclusioni, in modo da consentire al Responsabile del Procedimento una compiuta valutazione.

I Componenti della Commissione non possono presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi

stessi elaborati, o nel caso in cui siano comunque interessati, a meno che siano invitati per fornire chiarimenti, non possono comunque assistere alla votazione.

La osservanza di tale prescrizione deve essere annotata sul verbale e non incide sul numero legale per la validità della seduta.

Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli Componenti. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.

Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri della Commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario della Commissione, sugli atti istruttori della domanda e sulla "proposta motivata" per gli ulteriori provvedimenti.

I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro a cura del Segretario della stessa.

Il Segretario illustra compiutamente, in ogni dettaglio, le conclusioni istruttorie, al fine di consentire alla Commissione Edilizia la completa conoscenza di quanto oggetto di valutazione.

Art.33 Composizione della Commissione edilizia integrata

Fino all'istituzione delle Commissioni locali per il paesaggio, di cui all'art.148 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42, come da ultimo modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008 n.63, la Commissione Edilizia comunale è integrata da cinque componenti esperti in materia di:

- a) beni ambientali;
- b) discipline storico-artistiche;
- c) architettoniche;
- d) naturalistiche;
- e) legislazione sui beni ambientali e naturali.

I suddetti esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato, e restano in carica per tre anni.

Art.34 Compiti e funzionamento

La Commissione Edilizia Integrata si esprime, con parere rigorosamente ed esaurientemente motivato, in merito alle competenze sub-delegate al Comune relative alle disposizioni di cui alla Parte III del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., come da ultimo modificata dal D.Lgs. 26 marzo 2008 n.63.

La convocazione e le adunanze della Commissione integrata vengono effettuate con le modalità di cui all'art.32.

Per la validità delle sedute devono essere presenti almeno tre membri esperti, tra quelli innanzi menzionati.

La Commissione Edilizia Integrata, potrà comunque essere consultata, qualora ritenuto necessario dal Presidente della Commissione, su tutte le questioni riguardanti l'attività edilizia ed urbanistica, al fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici ed architettonici.

Il parere della Commissione Edilizia Integrata è obbligatorio ma non vincolante.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art.35 Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di cui all'art.6, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Limitatamente agli interventi di cui alle lettere a) ed e-bis) dell'art.6, co.2, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., l'interessato trasmette all'amministrazione comunale la **comunicazione di inizio dei lavori asseverata** da un tecnico abilitato (**CILA**), contenente le attestazioni e le informazioni previste dall'art.6, comma 4, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Le regioni a statuto ordinario possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dall'art.6, commi 1 e 2, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché disciplinano con L. le modalità per l'effettuazione dei controlli.

Ai fini del presente REU l'individuazione degli interventi soggetti alla disciplina che precede si intende quindi integrata dalle disposizioni regionali in materia.

Possono altresì eseguirsi eccezionalmente, senza preventiva concessione o autorizzazione, le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo. Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco e al dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la regolare pratica edilizia.

Art.36 Opere non soggette al deposito – autorizzazione , ai sensi delle norme vigenti in materia di edilizia sismica

Con delibera di GR del 28/01/20013 n. 12, è stata deliberata l'approvazione dell' Allegato A, che di seguito si trascrive delle opere non soggette al deposito/autorizzazione sismica, che sostituisce l'analogo Allegato A approvato con DGR n. 330 del 20/07/2011.

• OPERE ACCESSORIE

1. Ponteggi provvisori, realizzati per la manutenzione, ristrutturazione e/o protezione di edifici. Le

- verifiche sismiche possono omettersi qualora ricorrano i presupposti di cui al punto c.2.4.3 ultimo capoverso delle NTC 2008 “Le verifiche sismiche di opere provvisorie o strutture in fase costruttiva possono omettersi quando le relative durate previste in progetto siano inferiori a 2 anni;
2. Manufatti e macchinari semplicemente poggiati al suolo, non ancorati e resi stabili per gravità o tramite contrappesi;
 3. Opere di facile rimozione da realizzare sul demanio marittimo e aventi le caratteristiche di quelle riportate al comma 2 lettere a) e b) dell'art. 9 della LR n. 17 del 21.12.2005, per come disposto dall'art. 10 comma 4 del PIR - Piano di Indirizzo Regionale di utilizzo delle aree del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative - adottato dal Consiglio Regionale della Calabria con Deliberazione n. 147 del 12.06.2007;
 4. Muri di recinzione, ricadenti su suolo di “categoria topografica T1” che non svolgano in nessun caso funzioni di contenimento, aventi altezza massima $\leq$ a 2.00 m. da realizzare per recingere lotti di terreno non prospicienti assi stradali e/o aree pubbliche, ovvero aree nelle quali sia prevista presenza occasionale di persone. L'altezza del muro va misurata tra la massima elevazione dello stesso e il punto più depresso del terreno. In tale caso e per le aree precitate, rientrano anche i muri di recinzioni realizzati in sovrapposizione a muri di contenimento di altezza massima $\leq$ a 1.00 m e altezza complessiva $\leq$ a 2.00 m;
 5. Muri di recinzione che non svolgano in nessun caso funzioni di contenimento, aventi altezza massima $\leq$ a 1.20 m, finalizzati alla recinzione di lotti di terreno prospicienti assi stradali e/o aree pubbliche. L'altezza va misurata tra la massima elevazione del muro e il punto più depresso del terreno;
 6. Pilastri in c.a. a sostegno di cancelli con altezza $\leq$ a 3.00 m e dimensione in sezione $\leq$ a 0.40X0.40 m² o in acciaio;
 7. Pergolati, gazebo - chioschi e tettoie aperte in legno o in profilati di metallo con funzione ombreggiante, con orditura leggera e copertura $\leq$ a 0.25 KN/m² (teli, incannucciato, polycarbonato, pannelli Isopan, ecc.), di altezza massima $\leq$ a 3.50 m rispetto al piano di calpestio, misurata all'estradosso del punto più elevato e di superficie $\leq$ a 30 m² • 'l': purché siano realizzati a piano, terra o seminterrato, oppure ai piani superiori nel rispetto dei ~, . '1sovraccarichi assunti a base di calcolo della struttura sottostante;
 8. Piscine prefabbricate di superficie $\leq$ a 100 m² , di profondità $\leq$ a 2.00 m (di cui fuori terra $\leq$ 0.50 m), ubicate in aree private recintate a debita distanza dai manufatti e realizzate in pannelli lamierati, in resina e/o materiale plastico assimilato e dotate di certificato e/o brevetto ministeriale;
 9. Vasche fuori terra di altezza $\leq$ a 1.20 m e volume $\leq$ 30 m³ ;
 10. Vasche prefabbricate in c.a. di volume $\leq$ a 10 m³ per accumulo idrico, interrate, ubicate in aree private recintate, purché non interferiscano strutturalmente con strutture vicine e non siano

soggette .a carichi relativi al traffico veicolare;

11. Serre per la coltivazione di fiori piante, ortaggi ecc., aventi copertura con teli in materiale deformabile, purché dotati di dispositivi di sfiato, di altezza massima ≤ 3.50 m rispetto al piano di campagna, misurata all'estradosso del punto più elevato;
12. Attraversamenti non carrabili realizzati con manufatti scatolari dotati di certificato e/o brevetto ministeriale aventi misure interne $\leq a 2.00$ m in lunghezza, larghezza ed altezza;
13. Realizzazione di rampe pedonali con dislivello $\leq a 1.50$ m;
14. Opere cimiteriali, tipo ossario o edicole funerarie (con esclusione delle cappelle gentilizie) di altezza $\leq a 2.40$ m (esclusa eventuale scarpa di fondazione di altezza $\leq a 0.20$ m) di larghezza $\leq a 1.80$ m purché la struttura portante sia indipendente da strutture adiacenti;
15. Locali ad uso servizi quali rimesse attrezzi, depositi, capanni da caccia e pesca, ricovero animali, e locali simili, ad un solo piano con superficie $\leq a 20$ m² e altezza ≤ 2.50 m realizzati con strutture aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente $\leq a 0,5$ KN/m²;
16. Locali tecnici ubicati a piano di campagna e separati strutturalmente da altri corpi di fabbrica, destinati alla protezione di impianti tecnologici, aventi misure interne in altezza $\leq a 2.20$ m e larghezza $\leq a 2.00$ m e comunque aventi una superficie in pianta ≤ 10 m² ;
17. Strutture di sostegno per dispositivi d'illuminazione, segnaletica stradale, pannelli pubblicitari. insegne e simili, isolate e non ancorate agli edifici, e qualora ancorate agli edifici aventi un peso complessivo $\leq a 1.00$ KN, dotate di certificato e/o brevetto ministeriale;
18. Pannelli fonoassorbenti e relative strutture di sostegno dotati di certificato e/o brevetto ministeriale;
19. Pannelli solari e fotovoltaici ancorati al terreno con strutture di sostegno (quali pali, portali ecc.) di altezza $\leq a 3.00$ m dal livello del terreno dotati di certificato e/o brevetto ministeriale, purché associati ad impianti di energetica di potenza inferiore a quella prevista dalle Leggi Regionali vigenti in materia;
20. Pannelli solari e fotovoltaici gravanti sulla costruzione. il cui peso sia $\leq$ al 10% dei pesi propri e permanenti delle strutture direttamente Interessate dall'intervento (campo di solaio o copertura, delimitato dalle strutture principali, direttamente caricato);
21. Realizzazione di massetti in calcestruzzo, anche armato o debolmente armato, posati in piano e su porzioni di terreno delimitate, finalizzati a livellare il sottostante terreno e destinati a non svolgere funzioni di fondazione e/o ancoraggio di qualsiasi tipo di manufatto o struttura;
22. Opere di ingegneria naturalistica quali briglie in legname e pietrame, difesa sponale con palificata a parete singola e talee, muri cellulari in legname fino ad un'altezza $\leq a 1.50$ m, purché il progetto sia corredato di studio geologico e relativi elaborati;
23. Cunette e fossi di guardia, briglie minori ed altre opere di presidio con fondazioni dirette e senza ancoraggi aventi altezza $\leq a 1.00$ m.

• **INTERVENTI SU OPERE ESISTENTI**

1. Tutti gli interventi su elementi non strutturali, che possano Inquadrarsi quali manutenzioni ordinarie di manufatti esistenti e che non comportino incrementi dei carichi unitari assunti in sede di calcolo, cambio-di destinazione d'uso e classe d'uso dell'esistente più onerosi ovvero con incremento dei carichi agenti;
2. Realizzazione di nuove aperture su muratura di tamponamento (o tramezzature di spessore > 0.10 m) degli edifici con struttura portante intelaiata qualora siano rispettate contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - a) la tamponatura o tramezzature su cui deve essere realizzata l'apertura non abbia alcuna funzione portante e le aperture non interessino eventuali nervature verticali di collegamento alla struttura portante principale;
 - b) le nuove aperture da realizzare non necessitino di elementi strutturali accessori che non siano dei semplici travetti prefabbricati con funzioni di architravi;
 - c) la superficie della nuova apertura non ecceda il 30% della superficie del tramezzo o della muratura di tamponamento su cui l'apertura stessa deve essere realizzata.
3. Chiusura di aperture esistenti negli edifici con struttura portante intelaiata, qualora gli interventi non richiedano la realizzazione di nervature verticali di collegamento alla struttura portante principale e la superficie della nuova chiusura non ecceda il 30% della superficie del tramezzo-o della muratura di tamponamento su cui la chiusura stessa deve essere realizzata;
4. Interventi sugli elementi non strutturali (tramezzatura interna, pavimenti, intonaci, sovrastrutture, ecc.) che non comportano variazioni in aumento del carico unitario per gli elementi strutturali interessati e senza modifica della sagoma dell'edificio;
5. Chiusure di verande o balconi con pannelli in alluminio o altri materiali leggeri aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente $\leq 0,20$ KN/m e comunque $\leq 0,5$ KN/m;
6. Scale autoportanti di servizio, interne ed esterne agli edifici, di tipo prefabbricato con qualsivoglia tipologia costruttiva, con larghezza della pedata ≤ 0.90 m, delle quali siano forniti gli elementi tecnici principali (ad es. scheda tecnica della ditta fornitrice), lo schema statico e gli ancoraggi alla struttura portante della costruzione, purché i carichi trasmessi da tali elementi alla struttura principale siano compatibili con i calcoli statici di progetto (o di verifica in caso di inserimento su edifici esistenti);
7. Realizzazione di aperture nei solai e nella copertura, senza modifica della falda e alterazione del comportamento strutturale, di superficie ≤ 1.00 m² e senza intaccare le nervature;
8. Realizzazione di controsoffitti aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente $\leq 0,20$ KN/m² ancorati alle strutture;
9. Rifacimento di elementi dell'orditura minuta, del tavolato e del manto della copertura (per coperture

in legno o acciaio), e, nella misura massima del 20% della superficie in pianta, anche di elementi dell'orditura principale con materiali della stessa tipologia;

10. Installazione di montacarichi e piattaforme elevatrici aventi una portata ≤ 1.00 KN dotati di certificato e/o brevetto ministeriale, interni o esterni all'edificio, che non necessitano di aperture nei solai, le cui strutture non modificano significativamente la distribuzione delle azioni orizzontali, sono esclusi gli impianti da cantiere;
11. Installazione di antenne, tipo parabole e similari, su strutture esistenti (edifici, ponti, serbatoi tralicci, ecc.) aventi peso ≤ 25 Kg, diametro ≤ 1.30 m, braccetto di collegamento con la struttura esistente ≤ 0.30 m, dotate di certificato e/o brevetto ministeriale.
12. Paline porta antenne di telefonia mobile aventi diametro non superiore a 140 mm, peso complessivo non superiore a 3 KN, (comprensivo delle apparecchiature), altezza max pari a ml. 9,00 del lastrico solare, staffate alla struttura verticale e ancorate al solaio. L'altezza massima "h" sarà la somma di h1 (altezza del torrino) e di h2 (non superiore a 1,5 di h1 "altezza torrino").
13. Shelter alloggiante le apparecchiature elettroniche, poggianti su travi di ripartizione dei carichi, avente peso complessivo non superiore a 3 KN/mq., ancorato al suolo o su struttura portante degli edifici esistenti (per un massimo di n. 3 Shelter ogni 50 mq. di superficie)
14. Strutture a servizio della tecnologia WIMAX (connessione banda larga diffusa via etere da parte di operatore titolare di concessione ministeriale), gravanti sulla costruzione in cui ciascun elemento radiante (antenne e/o parabole) abbia superficie $\leq 0,5$ m².

Art.37 Mutamento di destinazione d'uso

- 1) La destinazione in atto o immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione ovvero S.C.I.A. o Permesso di Costruire rilasciati ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
- 2) Sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività i mutamenti di destinazione d'uso.
- 3) Il mutamento delle destinazioni è oneroso. Gli oneri in ogni caso non possono superare quelli previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- 4) Nel caso di cambiamento della destinazione che comporta una modifica degli standard urbanistici il rilascio è subordinato al reperimento dei relativi standard.
- 5) Le Norme di Attuazione possono prevedere per alcune zone, qualora sia impossibile reperire le aree per standard ed in particolare per parcheggi, il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a standard richieste.

Art.38 Opere pubbliche

- 1) Per le opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce il Permesso di Costruire. L'accertamento di conformità allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento.
- 2) In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di legge.
- 3) Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia.
- 4) Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.
- 5) Fanno eccezione al regime del permesso di costruire:
 - le opere relative alla difesa nazionale;
 - le opere e gli interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4°, del D. Lgs 18/8/2000 n° 267;
 - le opere eseguite direttamente dallo stato su beni demaniali e non;
 - le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 18/4/1994 n° 383 e successive modifiche.

Art.39 Parere obbligatorio per gli edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive

Ai sensi dell'art. 20, comma I, lettera f, della L. 833/1978, è obbligatorio il parere preventivo, richiamato dalla L.R. 13/1985, dell'organo competente per territorio per i progetti riguardanti edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive in genere.

Art.40 Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

Il rilascio del Permesso di Costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, co.1, del T.U., ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi dell'art.17, dello stesso T.U., riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata e la "prima casa", con le modalità dell'art.18 del T.U. disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme

regionali.

Il contributo per opere e impianti non destinati a residenza è calcolato ai sensi dell'art.19 del T.U. citato.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, **l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria** di cui all'art.16, comma 7, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., di importo inferiore alla soglia all'uopo stabilita ai sensi del D.Lgs. n.50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trovano applicazione le disposizioni in materia di contratti pubblici.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera e), del D.Lgs. n.50/2016, per gli **interventi di trasformazione urbana complessi**, come definiti dall'allegato IV alla Parte Seconda, numeri 7 e 8, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, lo strumento attuativo prevede una modalità alternativa in base alla quale il contributo di cui all'art.16, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. è dovuto solo relativamente al costo di costruzione, da computarsi secondo le modalità di cui al medesimo art.16, e **le opere di urbanizzazione**, tenendo comunque conto dei parametri definiti ai sensi del comma 4 del citato art.16, **sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario**, assicurando che, nella fase negoziale, vengano definite modalità atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione ed insediabilità degli interventi, la loro sostenibilità economico finanziaria, le finalità di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi.

Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16, co.3 e seguenti del T.U. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio Comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della G.R. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune, in caso d'inerzia della Regione.

Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il Permesso di Costruire, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il Permesso di Costruire. In ogni caso l'onere di costruzione è dovuto.

I Permessi di Costruire sono, ai sensi dell'art. 17, co.3, del T.U. citato, a titolo gratuito per seguenti interventi:

- a) le opere da realizzare in zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- b) le opere di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% della consistenza, per edifici unifamiliari;

- c) gli interventi relativi a impianti, ad attrezzature, a opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale;

Sono altresì subordinati al pagamento del contributo di costruzione quegli interventi eseguiti a seguito di SCIA individuati dalla legislazione regionale.

Art.41 Dichiarazione di inagibilità

Qualora ricorrano motivate ragioni di ordine igienico, il Responsabile del Settore UTC, sentita la A.S.L. competente per territorio, può dichiarare inabitabile o non utilizzabile una costruzione o una parte di essa a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/1934.

È vietata la concessione in locazione o comunque in uso di locali dichiarati inagibili.

Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute o l'incolumità degli occupanti, il Responsabile del Settore UTC, su proposta del Servizio ecologia della A.S.L. competente per territorio ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Ai sensi dell'art.26 del T.U. per l'edilizia, il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio di tale potere di dichiarare l'inagibilità dell'edificio o di parte di esso.

CAPO III Disciplina delle trasformazioni e degli interventi – Classificazione del territorio - Ambiti Territoriali Unitari (ATU)

Art.42 Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PSC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- delle disposizioni di cui al **D.Lgs. 22.01.2004, n.42** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- per tutte le opere pubbliche, delle disposizioni di cui agli **artt. 95** (Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare) del **D.Lgs. n.50/2016**;
- delle disposizioni contenute all'art.94 del **D.Lgs. 03.04.2006, n.152**, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- delle disposizioni in materia di incendi boschivi di cui alla **L. 353/2000, art.10**;
- delle leggi e regolamenti vigenti in materia di **prevenzione del rischio sismico e idrogeologico**, nonché della pianificazione dell'**Autorità di Bacino**, come meglio specificato all' articolo successivo.
- delle prescrizioni contenute nelle “**disposizioni normative**” del **QTR**, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016

Art.43 Attuazione diretta e attuazione differita

Il Piano Strutturale Comunale si attua mediante interventi edilizi diretti oppure mediante la formazione di Piani Attuativi Unitari, sia di iniziativa pubblica che privata, tenendo conto delle previsioni integrative dei Piani specifici di settore previsti dalle norme in vigore.

1. Attuazione differita: Piani Attuativi Unitari (PAU)

I predetti Piani Attuativi Unitari (PAU) dovranno essere corredati dallo studio geosismico e, quindi, redatti sulla scorta di indagini geologico-tecniche a scala di maggior dettaglio tese a verificare l'idoneità dei singoli ambiti d'intervento per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Detti Piani conterranno precise indicazioni per le destinazioni d'uso pubbliche prescritte (per aree, attrezzature e impianti pubblici o di interesse collettivo) e per quelle private (residenza e attività connesse).

2. Attuazione Diretta: Permesso di Costruire, SCIA, CILA

Il Piano Strutturale Comunale si attua per intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, e comunque per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche con cambio di destinazione d'uso per attività commerciali o artigianali di servizio (con esclusione delle attività insalubri di 1° classe, ai sensi dell'art.26 T.U.LL.SS. 1265/34 s.m.i.).

Art.44 Permesso di Costruire convenzionato - Lottizzazioni

Ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un **permesso di costruire convenzionato**.

La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del D.L. 12 aprile 2006, n.163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello dal Capo II del Titolo II del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. – parte prima.

Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

Per **lottizzazioni** di terreno si intendono le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistico-alberghiera, industriale, artigianale, commerciale o produttiva, nonché l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione di opere di urbanizzazione comportanti trasformazioni socio-economiche del territorio.

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli e non possono essere trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Art.45 Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendano lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente devono presentare all'Amministrazione Comunale progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

a) il progetto, in quattro copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;

- i tempi previsti per l'attuazione della lottizzazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni alla scala dell'ambito urbano;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e di progetto;
- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) il progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala 1:200, e con indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:50;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 oppure 1:1000, rilasciato in data non anteriore a 180 giorni;

7) le norme di attuazione del piano di lottizzazione;

8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di consentire l'aggiornamento dello stesso;

9) le indagini geologiche.

b) Lo schema di convenzione da stipulare tra il Comune ed il proprietario o i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi, o la maggioranza qualificata di essi, devono

allegare alla domanda un atto notarile con il quale formalizzano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenerne gli oneri in solido tra loro.

10) Apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato di cui all'articolo 21, comma 3, della L.R. 19 del 2002.

Art.46 Contenuto della convenzione

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita al Comune, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante, con indicazione delle relative garanzie finanziarie, delle modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché dei criteri per lo scomputo totale o parziale e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- 4) le sanzioni a carico dei privati stipulanti da applicare in caso di inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro o di ristrutturazione di edifici residenziali, con particolare riguardo a quelli compresi nel perimetro del centro storico, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

Art.47 Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo per le opere di urbanizzazione, il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve separare le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i titolari del Permesso debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

Resta fermo in ogni caso quanto previsto dagli artt. 16 e 17 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Art.48 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello dei relativi allacciamenti, il lottizzante è tenuto a presentare al Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che con la convenzione si è impegnato ad eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento ai pubblici servizi devono essere autorizzati secondo le modalità previste dalla legislazione vigente.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali preposti possono effettuare visite di controllo per accertarne l'esecuzione a regola d'arte e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve comunicazione all'Amministrazione Comunale l'inizio dei lavori e l'ultimazione dei medesimi.

Art.49 Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi precisati dalla convenzione stessa, che, in ogni caso, non possono superare i dieci anni.

Art.50 Penalità per inadempienze – Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per eventuali inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione ultimate risultino inferiore all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Responsabile del Settore UTC; metà della cauzione sarà svincolabile solo dopo il collaudo, con esito positivo, di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione convenzionate; il collaudo si eseguirà a cura e spese del Comune. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, su autorizzazione del Responsabile del Settore UTC, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art.51 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Il Responsabile del Settore UTC ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine prescritto il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

Art.52 Piani di Recupero d'iniziativa dei privati

I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero ai sensi della L. 457/1978 e s.m.i., della L. 47/1985, della L. 179/1992, della L. 493/1993. Qualora il Piano di Recupero interessi una sola unità immobiliare, la documentazione amministrativa e tecnica a corredo della domanda – contenente l'indicazione dei proprietari richiedenti e dei rispettivi imponibili catastali - è quella prescritta per le domande di Permesso di Costruire. Domanda con analoga procedura è ammessa per Piani di Recupero che interessino tutti gli edifici inclusi in un isolato, inteso come spazio circondato da pubbliche vie e senza spazi pubblici al suo interno . I proprietari che intendano proporre Piani di Recupero di complessi di edifici estesi su più isolati o che comprendano spazi pubblici al loro interno, devono presentare all'Amministrazione Comunale apposita domanda in carta legale.

Nella domanda andranno indicate:

- le generalità e residenze dei richiedenti e degli altri proprietari, specificando per ciascuno i rispettivi imponibili catastali;
- le generalità del progettista (ingegnere o architetto iscritto al rispettivo albo professionale);
- le norme urbanistiche vigenti nella zona e i vincoli che eventualmente insistano sull'area.

Alla domanda va allegata la seguente documentazione:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale di tutti gli immobili inclusi nel Piano di Recupero;
- b) titoli di proprietà dei richiedenti il Piano di Recupero;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area interessata al Piano di Recupero;
- d) relazione tecnica descrittiva sulle condizioni dello stato di fatto dell'edilizia esistente, sotto l'aspetto qualitativo, manutentivo e quantitativo, illustrata con tavole in scala 1:500. Nella relazione dovranno poi specificarsi i risultati di carattere urbanistico conseguibili attraverso il Piano di Recupero, e la stima del costo degli interventi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) una tabella riepilogativa riportante, per lo stato di fatto e per il progetto, superfici e volumi pubblici, superfici fondiari private e delle unità minime d'intervento. Inoltre, per ciascuna unità minima d'intervento, per lo stato di fatto e per il progetto, le superfici utili, i volumi lordi e le destinazioni d'uso di tutte le superfici private;
- f) piano parcellare, con riferimenti alle singole unità minime d'intervento ed alle superfici pubbliche e di uso pubblico;
- g) normativa di attuazione del piano di recupero, con le prescrizioni delle modalità degli interventi nelle singole unità minime, da ricondursi a categorie dettagliatamente esplicitate, sia sotto l'aspetto quantitativo che qualitativo;
- h) studio geologico di dettaglio;

- i) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
 - l) schema di convenzione, come appresso specificata;
 - m) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.
- I documenti di cui ai punti c, d, e, f, g, h, dovranno essere firmati da progettista abilitato all'esercizio professionale.

Art.53 Allegati tecnici a corredo delle domande di Piano di Recupero

Costituiscono un corredo indispensabile della domanda di Piano di Recupero i seguenti elaborati tecnici, da presentare in quattro copie, firmati e timbrati dal progettista e controfirmati dai richiedenti:

Grafici di progetto, piegati nel formato A4:

- a) planimetria d'inquadrimento in scala 1:2000;
- b) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, con indicazione delle quote altimetriche, delle infrastrutture e dei sotto-servizi;
- c) planimetria su base catastale, in scala 1:500, con indicazione degli spazi destinati all'urbanizzazione primaria e secondaria e alle unità minime d'intervento;
- d) progetto planivolumetrico in scala 1:500, opportunamente quotato, da cui devono risultare:
la rete viaria e gli spazi pubblici e d'uso pubblico;
la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con quote relative a distanze, altezze, dimensioni di ciascuno;
le destinazioni d'uso ai vari livelli degli edifici;
- e) profili longitudinali e trasversali in scala 1:200;
- f) schema planimetrico delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei relativi allacciamenti alle reti esistenti;
- g) indagini geologiche.

Art.54 Classificazione del territorio comunale e disposizioni comuni

Il PSC, come risulta dagli allegati grafici, classifica il territorio comunale in territorio urbanizzato, territorio urbanizzabile e territorio agricolo e forestale, nonché articola tale classificazione mediante la individuazione degli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) di seguito normati.

Per gli ATU la cui attuazione è demandata alla preventiva formazione di Piani Attuativi Unitari, detti PAU individuano, ai sensi dell'art.3-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione e disciplinano, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa.

Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettivi ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Art.55 Zona A – Ambito Urbano Storico

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Attuativo Unitario **(PAU)** avente contenuti ed efficacia di **Piano di Recupero** del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il PAU dovrà contenere norme, metodologie, strumenti e tecniche necessarie a garantire che gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico vengano effettuati con tecniche e materiali compatibili con i manufatti e con il contesto ambientale nonché in osservanza della normativa vigente in materia, ed in particolare delle disposizioni di cui all'art.48 della L.r. n.19/2002 e s.m.i., nonché del disciplinare attuativo di cui alla del. di G.R. n. 166 del 26/04/2012 recante le metodologie per il recupero.

Al predetto fine, il PAU disciplinerà le modalità di intervento in relazione alle seguenti destinazioni d'uso ammissibili: residenza, commercio, pubblici esercizi, artigianato non molesto, uffici e attività terziarie compatibili, sedi di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza e compatibili con i valori contestuali, oltre agli usi di servizio alle attrezzature urbane.

Fino all'approvazione del PAU, che recepirà il Regolamento Urbanistico del centro storico ex art.5 del *"Disciplinare finalizzato al recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito ex art. 48, comma 2 della L.r. 19/2002 e s.m.i."*, di cui alla del. GR 166/2012, potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto solo gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

I Piani Attuativi Unitari nonché **gli interventi edilizi diretti** sono subordinati alle direttive e alle prescrizioni di cui all'art.20, lett. A e B del QTR approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016, recanti disposizioni in materia di *"Disincentivo economico consumo di suolo"*.

Art.56 Zona B – Ambito Urbano Consolidato

Comprende il tessuto urbano consolidato, per il quale si prevedono la ristrutturazione e la riqualificazione architettonica e urbanistica. Gli interventi ammissibili dovranno essere finalizzati prevalentemente al recupero ed alla rifunionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla salvaguardia degli immobili di interesse storico-architettonico, alla riqualificazione degli spazi pubblici, alla regolarizzazione ed omogeneizzazione delle cortine edilizie, nel rispetto dei caratteri edilizi e delle tipologie che definiscono il tessuto edificato originario. Fermo restante quanto al primo comma del precedente art.144 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche,

sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza e compatibili con i valori contestuali.

Gli interventi si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (*cf. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.*) che preveda la cessione gratuita di aree per gli standards pubblici nella misura di 12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi) ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento l'indice fondiario.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

If = 2,0 mc/mq

H = 7,50 m

Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.136 del presente REU.

Df = 10 m (tra pareti finestrate)

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

Le aree scoperte private residuanti dalla edificazione saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di L. fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

Art.57 Zona B1 – Ambito Urbano di completamento denso

Comprende aree marginali all'impianto urbano consolidato, che definiscono il tessuto urbano moderno da riqualificare e completare. Fermo restante quanto al primo comma del precedente art.143, per tale zona si prevedono interventi finalizzati prevalentemente alla ristrutturazione, alla riqualificazione architettonica ed al completamento del tessuto edilizio.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Gli interventi si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto.

La potenzialità edificatoria va computata applicando all'ambito di intervento l'indice fondiario.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

If = 1,50 mc/mq

H = 7,50 m

Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.20 del presente REU.

Df = 10 m (tra pareti finestrate)

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

Le aree scoperte private residuanti dalla edificazione saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

Art.58 Zona B2 – Ambito Urbano di completamento rado

Comprende le propaggini dei tessuti edilizi che si diramano lungo le principali direttrici stradali già in parte urbanizzate, che definiscono il tessuto periurbano e che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte a completare e ricucire spazi vuoti intorno al centro abitato ed eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale nelle contrade.

In tali ambiti individuati nelle tavole del PSC in scala 1/5000 gli interventi si attuano tramite intervento diretto.

Per la realizzazione degli interventi valgono le seguenti norme generali:

If = 1,00 mc/mq

H = 10,50 m.

Df = 10 m. (tra pareti finestrate)

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.20 del presente REU.

Eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a completo carico della parte richiedente il titolo abilitativo.

Il progetto per la strada di accesso così come il progetto per gli allacciamenti alla rete di erogazione dei servizi pubblici e di smaltimento delle acque reflue fanno parte integrante della richiesta del Permesso di Costruire. A tal fine deve essere presentata apposita planimetria di progetto in adeguata scala di rappresentazione con allegate sezioni e dettagli costruttivi.

Eventuali aperture di strade di penetrazione o realizzazione di parcheggi e verde sono a carico di tutti i proprietari del comparto edificatorio.

Oltre all'utilizzo residenziale, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- artigianato tradizionale e di servizio, commerciale, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;

- turistico ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale).

Art.59 Zona B3 – Ambito Urbano di completamento di interventi di edilizia economico e popolare

Comprende aree destinate al completamento di edilizia residenziale pubblica. L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di nuovi Piani Attuativi Unitari (**PAU**) aventi contenuto ed efficacia di **Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare**, di cui alla L. 18 aprile 1962 n.167 e sue modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione dei PAU potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

It = 1,5 mc/mq

H = 8,00 m.

Df = 10 m. (tra pareti finestrate)

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.20 del presente REU.

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

I PAU dovranno prevedere il reperimento di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura di **22 mq/abitante** di cui all'art.16, punto 2, delle disposizioni normative del QTR. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

I **Piani Attuativi Unitari** nonché gli **interventi edilizi diretti** sono subordinati alle direttive e alle prescrizioni di cui all'art.20, lett. A e B del QTR approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016, recanti disposizioni in materia di *"Disincentivo economico consumo di suolo"*.

Art.60 Zona B4 – Ambito Urbano di riqualificazione

Comprende le aree prevalentemente edificate situate lungo le principali direttrici stradali già in parte urbanizzate costituenti le **località Quarantano e Cardesi**. Gli interventi potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

It = 1,0 mc/mq

H = 8,00 m.

Df = 10 m. (tra pareti finestrate)

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.20 del presente REU.

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Gli **interventi edilizi diretti** sono subordinati alle direttive e alle prescrizioni di cui all'art.20, lett. A e B del QTR approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016, recanti disposizioni in materia di *“Disincentivo economico consumo di suolo”*.

Art.61 Zona C – Ambito Urbano in Evoluzione

Comprende aree inedificate o scarsamente edificate, poste al margine del tessuto urbanizzato esistente, da integrare con nuova edificazione anche a carattere residenziale, con prevalenza di servizi ed attrezzature.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di Piani Attuativi Unitari (**PAU**) aventi contenuti ed efficacia di **piani di lottizzazione**, di cui all'articolo 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione dei PAU, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato non inquinante, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricreative e ricettive, e tutte le altre attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

Sm = 3.000 mq

It = 0,70 mc/mq

H = 7,50 m (o media preesistente al contorno)

Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.20 del presente REU.

I parametri **Df** (Distanza tra le fronti), **Dc** (Distanza dai confini di proprietà) e **H** (Altezza della costruzione)

preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

In sede di pianificazione attuativa sarà disciplinato il parametro **Df** (Distanza tra le fronti) in uno con le previsioni planivolumetriche e le categorie di intervento.

Le aree scoperte private residuanti dalla edificazione saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di L. fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

I PAU dovranno prevedere il reperimento di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura disciplinata dall'art.4, punto 3), del D.M. 1444/68.

I **Piani Attuativi Unitari** nonché gli **interventi edilizi diretti** sono subordinati alle direttive e alle prescrizioni di cui all'art.20, lett. A e B del QTR approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016, recanti disposizioni in materia di *“Disincentivo economico consumo di suolo”*.

Art.62 Zona D – Ambito Urbano a Carattere Produttivo

Comprende aree oggetto di pregressa destinazione, da parte del PRG vigente, all'insediamento di attività produttive, per le quali si prevede la riqualificazione e il completamento previa ricognizione dello stato di attuazione e delle dotazioni infrastrutturali e di servizio.

Per la zona D il PSC si attua mediante la formazione di Piano Attuativo Unitario (**PAU**) avente contenuti ed efficacia di **piano per gli insediamenti produttivi**, di cui all'articolo 27 della L. 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione del PAU, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, attività artigianali, commerciali e terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'intera area, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura massima di un alloggio per unità produttiva e, comunque, di 1/5 della potenzialità edificatoria complessiva del lotto.

Gli indici di riferimento per l'attuazione del Piano Attuativo Unitario (**PAU**) sono i seguenti:

Ut = 0,80 mq/mq

Rc = 0,50 max (rispetto al lotto fondiario utilizzabile)

H = 12,00 m, salvo maggiore altezza esclusivamente per apparecchiature speciali e volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità della produzione;

Df = 10 m

Dc = 5 m

Ds = si applica l'art.20 del presente REU.

Il PAU dovrà disciplinare il reperimento di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura prevista dall'art. 5, punti 1) e 2), del D.M. 1444/68.

I **Piani Attuativi Unitari** nonché gli **interventi edilizi diretti** sono subordinati alle direttive e alle prescrizioni di cui all'art.20, lett. A e B del QTR approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016, recanti disposizioni in materia di *“Disincentivo economico consumo di suolo”*.

Art.63 Zona F1 – Attrezzature pubbliche e standards

Comprende aree destinate alle principali attrezzature e servizi (“Standards urbanistici”), così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale.

In tali zone il PSC si attua previa redazione ed approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) aree per l'istruzione

b) aree per attrezzature di interesse comune

Le trasformazioni, compatibilmente con la vincolistica vigente, potranno essere eseguite mediante intervento edilizio diretto e dovranno rispettare i seguenti parametri:

If = 2,00 mc/mq

H = 10,50 m

Sp = 1 mq/10 mc minimo

Ds = si applica l'art.20 del presente REU.

Eventuali coperture o altezze maggiori possono essere consentite a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

Resta fermo, in ogni caso, il rispetto delle norme in materia di sicurezza sismica e di prevenzione incendi.

Le superfici scoperte che non siano destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde o pavimentate con elementi permeabili.

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Le trasformazioni, compatibilmente con la vincolistica vigente, potranno essere eseguite mediante intervento edilizio diretto e dovranno rispettare i seguenti parametri:

Uf = 0,1 mq/mq

H = 7,50 m

Sp = 1 mq/10 mc minimo

Ds = si applica l'art.20 del presente REU.

Eventuali coperture o altezze maggiori possono essere consentite a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

Resta fermo, in ogni caso, il rispetto delle norme in materia di sicurezza sismica e di prevenzione incendi.

d) aree per parcheggi

Si richiamano, in particolare, le norme vigenti in materia di sicurezza stradale e di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le superfici scoperte che non siano direttamente destinate al parcheggio dei veicoli dovranno essere sistemate a verde o pavimentate con elementi permeabili.

Art.64 Zona F2 – Attrezzature religiose

La presente Zona concorre alla dotazione di aree a standards per “*attrezzature di interesse comune*” di cui all’art.3, comma 2, lettera b), del DM 1444/68.

In tali aree il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,50 mq/mq

Rc = 0,40 mq/mq max

H = 10,50 m

Df = 10 m

Dc = 5 m

Ds = si applica l’art. 20 del presente REU

Sp = 1,00 mq/10 mc.

Le superfici scoperte non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato.

Art.65 Zona F3 – Servizi Territoriali

Comprende aree per servizi territoriali di interesse collettivo come attività culturali, espositive, formative, sociali, ecc..

In tali aree il PSC si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportate:

If = 1,5 mc/mq

H = 10,50 m

Sp = 1 mq/10 mc minimo

Dc = 5 m

Ds = si applica l’art.20 del presente REU.

E’ altresì consentita la ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti.

Le aree scoperte residuanti dalla edificazione che non siano destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato o pavimentate con elementi permeabili.

Art.66 Zona F4 - Attrezzature cimiteriali

Comprende aree destinate ad attrezzature e costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private va disciplinata con apposito regolamento.

Gli interventi si attuano previa formazione, ai sensi del D.P.R. 10 settembre 1990 n.285, di un Piano Regolatore Cimiteriale di dettaglio, fatti salvi gli interventi già programmati o autorizzati alla data di adozione del Piano Strutturale Comunale.

Per le disposizioni in materia di distanza cimiteriale si rinvia al precedente art. 23.

Art.67 Zona F5 - Attrezzature eco-ambientali e tecnologiche

Tale zona è riservata ad attrezzature eco-ambientali e tecnologiche, come depuratori, serbatoi, antenne, ecc. .

In generale, nell'attuazione degli interventi dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed essere eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde acquifere nel rispetto del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii, nonché delle altre leggi e norme vigenti in materia.

Per serbatoi idrici e i depuratori dovranno essere osservate le norme di cui al D.Lgs. n.152/2006, con particolare riferimento alla disciplina in materia di distanza di rispetto.

Per la realizzazione di siti di stoccaggio temporaneo di rifiuti (isole ecologiche e simili) si rinvia al rispetto delle specifiche disposizioni legislative e normative in materia.

Art.68 Zona T – Ambito Urbano a carattere turistico residenziale

Comprende aree già destinate alla riqualificazione e valorizzazione urbanistica e ambientale anche mediante la previsione di insediamenti turistici residenziali e relativi servizi ed attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di Piani Attuativi Unitari (**PAU**) aventi contenuti ed efficacia di **piani di lottizzazione**, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione dei PAU, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Sono ammessi residence turistici e simili, nonché spazi e servizi connessi come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo e il tempo libero in genere, piscine, chioschi, ecc.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

Sm = 5.000 mq

Ut = 0,20 mq/mq

H = 7,50 m. (o media preesistente al contorno)

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.20 del presente REU.

In sede di pianificazione attuativa sarà disciplinato il parametro **Df** (Distanza tra le fronti) in uno con le previsioni planivolumetriche e le categorie di intervento.

Le aree scoperte private residuanti dalla edificazione saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

I **Piani Attuativi Unitari** nonché gli **interventi edilizi diretti** sono subordinati alle direttive e alle prescrizioni di cui all'art.20, lett. A e B del QTR approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016, recanti disposizioni in materia di *“Disincentivo economico consumo di suolo”*.

Art.69 Piano di Utilizzazione dell'Arenile

Si intendono qui richiamate le disposizioni scritto-grafiche del *Piano Spiaggia*, approvato dall'amministrazione comunale, nonché le relative tutele per le destinazioni d'uso.

Art.70 Parco Urbano e Verde vivo

Comprende aree destinate alla formazione di parchi verdi e servizi connessi, con specie vegetali ed arbustive anche di pregio, mediante interventi di tutela e valorizzazione delle qualità ambientali naturali meritevoli di conservazione. La disciplina d'uso e di intervento sarà specificata, in uno con i criteri e la modalità di gestione, attraverso la formazione di un Piano Attuativo Unitario (**PAU**) avente contenuti ed efficacia di **piano particolareggiato**, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, che dovrà disciplinare, tra l'altro, i servizi, i materiali, gli elementi di arredo ambientale, nonché la realizzazione di gazebo, chioschi e attrezzature similari.

I **Piani Attuativi Unitari** sono subordinati alle direttive e alle prescrizioni di cui all'art.20, lett. A e B del QTR approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016, recanti disposizioni in materia di *“Disincentivo economico consumo di suolo”*.

Art.71 Territorio agricolo e forestale (TAF): disposizioni generali

Il Territorio Agricolo – Forestale (TAF) comprende aree destinate prevalentemente ad attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione del fondo, finalizzate a:

- a) salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio medesimo e, nel rispetto della destinazione forestale del suolo e delle specifiche vocazioni produttive, garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili;
- b) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio;
- c) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio infrastrutturale ed infrastrutturale esistente;
- d) promuovere la permanenza nelle zone agricole, degli addetti all'agricoltura migliorando le condizioni insediative;
- e) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;

f) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e di quelle ad esse integrate e complementari a quella agricola;

g) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli aggregati urbani.

Sulla base dello studio agropedologico annesso al PSC, sostanziato da una approfondita analisi dello stato di fatto, dell'attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli, il TAF si articola nelle seguenti zone:

- **Zone E1 – Aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate;**
- **Zone E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;**
- **Zone E3 – Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;**
- **Zone E4 – Aree boscate o da rimboscare;**
- **Zone E5 – Aree che per la condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.**

Nelle zone a destinazione agricola sono comunque vietati:

a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;

b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (lottizzazione di fatto);

c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;

d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari situate all'interno di zone agricole con coltivazioni o elaborazioni di prodotti agroalimentari di pregio con tutela o marchio di qualità.

Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al presente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;

b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente Conservatoria dei RR.II. a cura e spese del titolare del P.d.C. .

Art.72 Disciplina dell'edificazione in zona agricola (TAF)

Nel TAF sono consentite costruzioni destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e

all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto, nel rispetto delle indicazioni e criteri di cui agli artt. 50, 51 e 52 della LUR e dei seguenti indici e parametri:

SI (lotto minimo) = è rappresentato dall'Unità Aziendale Minima (UAM), come risultante dal **Piano di Sviluppo Aziendale** da allegare alla richiesta di P.d.C. nei termini di cui al successivo **art.73**, e comunque **non inferiore a 10.000 mq.** (cfr.art.52, comma 2, della L.r. n.19/2002 e s.m.i.) raggiungibile anche con il coacervo dei terreni non contigui, in proprietà e/o in fitto, purchè ricadenti nel territorio comunale e con asservimento della superficie necessaria da trascrivere nei RR.II..

Uf = 0,013 mq/mq per strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale (art.52, comma 2, L.r. 19/2002 e s.m.i.);

0,1 mq/mq per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo (art.52, comma 2, L.r. 19/2002 e s.m.i.);

H = 7,50 m. salvo maggiore altezza esclusivamente per apparecchiature speciali e volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità degli annessi agricoli;

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Df = 10 m. (o in aderenza)

Ds = si applica l'art.20 del presente REU

I parametri Df, Dc e H legittimamente preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

La **nuova costruzione** è ammessa solo nelle **Zone E1, E2 ed E3**, fatti salvi eventuali impedimenti di natura idrogeologica e geosismica di cui al precedente art.133 e nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo I del presente Titolo VIII.

Nella **Zona E3** sono altresì consentite, ai sensi dell'art.50, comma 3, lett.c), della L.r. n.19/2002 e s.m.i. attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

Nelle **Zone E4 ed E5** sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere **a) b) c) d)** dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché di cui all'art. 3-bis del medesimo decreto, in osservanza dei parametri edilizi di cui innanzi e fatto salvo quanto previsto nei commi seguenti.

Ai sensi dell'art.52, comma 4, della L.r. n.19/2002 e s.m.i., per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i predetti Uf massimi ammissibili sono incrementati fino ad un massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale. L'ammissibilità degli interventi sulle preesistenze edilizie (legittime o legittimate) ricadenti nel TAF è indipendente dal raggiungimento dell'unità aziendale minima.

Art.73 Criteri per l'edificabilità in zona agricola (TAF)

L'edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi.

L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovato in sede di richiesta del

permesso di costruire da un relazione tecnico-agronomica accompagnata da un **Piano di Sviluppo Aziendale**, il tutto redatto ed asseverato da un tecnico abilitato, che costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del P.d.C..

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve contenere:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, nella forma di inventario dello stato di fatto della stessa;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), corredata da:
 - bilancio conguagliato della situazione ex-ante riferito alle tre annate agrarie antecedenti alla presentazione del piano;
 - bilancio di previsione dopo la realizzazione post-piano.

I parametri tecnici ed economici, ad eccezione delle quantità e dei prezzi dei prodotti rilevabili in azienda in ragione della documentazione fiscale, dovranno essere stimati da tecnico abilitato con riferimento alle condizioni ordinarie dell'impresa agricola del territorio comunale e/o provinciale.

Il Bilancio conguagliato e il Bilancio di previsione dovranno recare con chiarezza per l'impresa considerata il Reddito Netto iniziale (RN_i) e il Reddito Netto previsto (RN_p) dopo la realizzazione dell' intervento edilizio proposto.

Il bilancio di previsione ex post dovrà dimostrare che l'intervento previsto non deteriori le condizioni economiche dell'impresa agricola ciò si intende dimostrato se il "Reddito netto conguagliato" (RN_c) è uguale o inferiore al "Reddito Netto previsto" (RN_p).

Non potranno essere considerati ammissibili piani aziendali con $RN_c < RN_p$.

Le produzioni agricole ed i prezzi di riferimento dovranno essere desunti dalla contabilità fiscale dell'impresa, oppure laddove dovesse risultare carente e/o riferiti a nuovi prodotti si dovrà fare riferimento alle seguenti fonti:

- i valori medi rilevati dall'ISTAT per l'ambito territoriale ove ricade l'azienda (in caso di assenza del prodotto si considerano ambiti simili su base regionale o nazionale);
- per processi/produzioni non incluse nel punto precedente i dati e le schede colturali poste alla base del calcolo dei piani di miglioramento aziendali, o planning di impresa indicati dalla Regione per l'accesso ai contributi previsti dai programmi di sostegno alle attività agricole;
- in caso di irreperibilità dei dati rispetto alle fonti precedenti si potrà far riferimento a pubblicazioni

scientifiche di settore.

I valori dei prodotti per la predisposizione del bilancio congruato e quello di previsione se non desumibili dalla contabilità aziendale dovranno essere desunti dalle seguenti fonti indicate in ordine di priorità:

- prezzi medi su base triennale rilevati dall'ISMEA;
- studi scientifici specialistici relativi ai prodotti da considerare.
- manuali tecnici.

c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;

d) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;

e) copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;

f) planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

Il piano aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90 mc, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità e del lotto minimo prescritti per il TAF.

L'**indice di fabbricabilità fondiario**, calcolato in relazione alle destinazioni colturali e aziendali documentate nel Piano di Sviluppo Aziendale di cui innanzi, non potrà superare i valori di cui al precedente art.72.

TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.74 Inizio dei Lavori

- 1) I lavori si iniziano allo scadere del termine iniziale indicato nel provvedimento edilizio.
- 2) Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se il titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se il titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.
- 3) Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione da redigere in conformità all'apposito modello.
- 4) Nella comunicazione di inizio lavori deve essere sempre indicato:
 - l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
 - il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della SCIA;
 - i nominativi, le relative qualifiche e i recapiti degli operatori incaricati della progettazione, della direzione lavori, della sicurezza del cantiere;
 - l'impresa esecutrice dei lavori, con relativo DURC o dichiarazione sostitutiva.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al Dirigente di Settore.

Art.75 Interruzione dei lavori

In caso di sospensione dei lavori per iniziativa del titolare del titolo abilitativo, questi deve preavvisare il Responsabile del Settore UTC affinché possa disporre, se del caso, sentito il parere del Responsabile del Procedimento, i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro.

Art.76 Ultimazione del rustico dei lavori

Non appena risultino eseguiti il rustico e gli impianti tecnici del fabbricato, prima di eseguire gli intonaci, il direttore dei lavori è obbligato, in solido con il titolare dell'atto abilitativo, a darne comunicazione al Responsabile del Settore UTC, che provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del REU, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitario e gli altri elementi non più agevolmente controllabili a costruzione ultimata.

Per ultimazione dei lavori si intende:

- per gli interventi di nuove costruzioni, per le ricostruzioni edilizie, con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e, in generale, per i progetti autorizzati con permesso di costruire: l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere;
- per le opere infrastrutturali: il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzazione dell'opera.

Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo all'esecuzione dell'intervento edilizio deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto abilitativo (Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori.

Art.77 Disciplina generale del cantiere e sicurezza

- 1) Il cantiere deve essere recintato in modo decoroso e in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la sicurezza dei terzi, come stabilito D.Lgs 81/08 e successive modifiche e integrazioni. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi. Il cantiere deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; deve essere allestito un apposito contenitore per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
- 2) I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
- 3) In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria. Il costruttore, il titolare ed i tecnici addetti, delle loro rispettive competenze e mansioni sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
- 4) In ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, ben visibile, una tabella di adeguate dimensioni, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili:
 - l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
 - il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della SCIA;

- i nominativi, le relative qualifiche e i recapiti del progettista responsabile opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza del cantiere;

- i nominativi e i recapiti dell'impresa esecutrice e installatrice e del responsabile del cantiere. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali. Qualunque variazione degli operatori comunicata per iscritto al Dirigente di Settore deve essere riportata nella tabella.

5) Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti a informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

Art.78 Interventi su servizi pubblici e suolo pubblico

1) Ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, l'assuntore dei lavori deve presentare separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori. Nell'atto della domanda deve essere allegata planimetria oggetto di concessione da includere nel recinto di cantiere. L'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, gli enti di erogazione dei servizi dovranno fornire le opportune prescrizioni al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

La concessione è rinnovabile ed è soggetta a tassazione; ad essa corrisponde un versamento cauzionale per la rimessa in ripristino integrale del suolo alla scadenza. Dovranno comunque essere rispettate tutte le indicazioni di legge in materia di sicurezza.

2) Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

Art.79 Opere provvisionali

1) Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2,00 ml.

2) Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica deve essere preventivamente richiesta all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione.

3) Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art.80 Operazioni di scavo

1) La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

- 2) Ogni anomalia riscontrata andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
- 3) Gli scavi non devono impedire o disturbare l'uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione comunale.

Art.81 Materiale di risulta

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti materiale di risulta la raccolta, il trasporto, lo smaltimento o riutilizzo del materiale risultante sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico sanitario.

Art.82 Tolleranze di cantiere

- 1) Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
 - per le misure inferiori o uguali a ml. 5,00: 1,00%;
 - per le misure oltre ml. 5,00 e fino a mt. 15,00: 0,50%;
 - per le misure superiori a ml. 15,00 : 0,70%.
- 2) Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della SIp inferiori al 5%, ferma restando la SIp complessiva.

Art.83 Funzioni di vigilanza

- 1) Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto
assentito. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie per controllare la rispondenza edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire, alla SCIA ed alle norme vigenti in materia. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.
- 2) Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi al progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza dei lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.
- 3) Il provvedimento abilitativo delle opere deve essere sempre ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il Dirigente di Settore richiederà al corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti. Copia del provvedimento abilitativo delle opere, (permesso di costruire o

segnalazione certificata di inizio attività) come pure degli elaborati approvati e timbrati Comunale e, quando dovuto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Art.84 Varianti in corso d'opera

- 1) Salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della SCIA, nel caso in cui si manifesti la necessità, in corso d'opera di apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare apposita istanza, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati. Il rilascio della variante deve avvenire nel rispetto della procedura descritta negli articoli precedenti. Il rilascio della concessione di variante può comportare il conguaglio del contributo di concessione.
- 2) Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente le varianti possono essere considerate di due tipi: varianti essenziali e varianti non essenziali.
- 3) Le varianti essenziali comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente con le indicazioni di nuovi termini di inizio e fine lavori; il precedente permesso di costruire viene archiviato d'ufficio. Se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come data di inizio lavori.
- 4) Le varianti non essenziali comportano il rilascio di un ulteriore permesso di costruire che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e fine lavori.

Art.85 Variazioni apportate in corso d'opera

- 1) Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza che non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la normativa urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità. Tali variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati ai sensi di Legge. La richiesta di approvazione di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, in conformità con all'apposito modello, anche successivamente alla realizzazione delle stesse ma comunque prima della comunicazione di fine lavori. La richiesta deve contenere la dichiarazione di un progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della Legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in duplice copia) nei quali siano evidenziati le varianti richieste, con apposita e distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione e per le parti da sostituire o da consolidare. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista. Il dirigente di settore approva

la variante in corso a seguito della verifica della dichiarazione di conformità operata dagli uffici comunale con le modalità richieste per il controllo dei progetti.

2) Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi dieci anni dall'ultimazione delle relative opere. Nei casi di cui sopra non si procede alle relative sanzioni.

Art.86 Ultimazione dei lavori

1) Il termine di ultimazione dei lavori, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico costruttive da realizzare;
- cause di forza maggiore, imprevedibili ed inevitabili, estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari amministrativi o giudiziari. La proroga può essere richiesta dal titolare documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni e secondo le procedure sopra descritte.

2) In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

3) Anche la SCIA è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e ferme restando le disposizioni dei commi precedenti.

Art.87 Comunicazione di fine lavori

1) Il Titolare di Permesso di Costruire e di SCIA deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'Edilizia la data di fine lavori, entro sessanta giorni dall'ultimazione degli stessi.

2) Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere, del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza.

3) Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva oppure la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuta.

4) In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il Permesso di Costruire viene archiviato per decadenza.

Art.88 Scheda tecnica descrittiva

1) La scheda tecnica descrittiva viene redatta per ogni immobile oggetto di intervento edilizio ed è articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Viene predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, sotto la sua responsabilità, anche ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale.

2) La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:

- i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con riferimento all'unità edilizia originaria;
- i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- estremi dei titoli abilitativi relativi all'immobile.

3) La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso e finali prescritti e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti.

4) Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, di cui il professionista abilitato asseveri la necessità, quando necessari:

- certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
- autocertificazione attestante ottenimento del certificato di prevenzione incendi o, in alternativa, copia del certificato, oppure copia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività con attestazione dell'Avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale Vigili del Fuoco; se l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, dichiarazione di conformità in tal senso, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori,
- autocertificazione attestante l'avvenuta richiesta di accatastamento, quando necessaria, o in alternativa copia dell'accatastamento;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- dichiarazione dell'installatore dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi del D.M. n° 37/2008 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
- dichiarazione rilascio allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. n° 319/1976 e del D. Lgs n° 152/1999;
- autocertificazione attestante l'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R.

n° 203/1988 e D.Lgs n.152/2006, quando richiesto, o in alternativa copia dell'autorizzazione;
 - dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del DPR 162/1999 e s.m.i. redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore - ogni altro documento eventualmente necessario.

Art.89 Certificato di conformità edilizia e agibilità

- 1) La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
- 2) Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
- 3) Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche i casi di cui all'art.24, comma 5, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.
- 4) La segnalazione certificata di cui innanzi è corredata dalla documentazione di cui all'art.24, comma 5, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
- 5) Si applicano, inoltre, finché compatibili con le disposizioni di cui al richiamato art.24 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. ed int.

Art.90 Controlli sull'opera eseguita

- 1) Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
- 2) In tal caso, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello unico per l'Edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, sismica, edilizia ed igienica.
- 3) Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il

Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

4) La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

5) La verifica analitica viene completata entro 90 giorni dalla relativa comunicazione. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

6) Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie. Possono far parte i Tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate. E' incompatibile con l'incarico di Tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla Costruzione dell'opera.

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**Art.91 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo**

Nel caso che una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato puntellamento.

Il Responsabile del Settore UTC, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine per il suo completamento.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate nell'intimazione ad eseguire i lavori, il Responsabile del Settore UTC provvede, a cura e spese del proprietario inadempiente, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Art.92 Scavi

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

Gli scavi a cielo aperto per la raccolta di acqua devono essere realizzati ad una distanza dai confini non inferiore alla massima profondità dello scavo e comunque non inferiore a 5 m; nonché ad una distanza non inferiore a 5 m dalle strade. Inoltre va realizzata un'adeguata protezione per la sicurezza ed un'adeguata barriera onde evitare la libera visuale da spazi pubblici.

Art.93 Scarico dei materiali – Demolizioni – pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

È vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato il sollevamento di polvere, adottando opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per l'intera estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze. I materiali devono essere trasportati evitando ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Responsabile del Settore UTC.

Art.94 Responsabilità degli esecutori di opere

Il Responsabile dei Lavori, il Coordinatore della Sicurezza per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione, Il Committente, il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e il Costruttore, sotto la loro piena e differenziata responsabilità stabilita dalle leggi, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere, compreso il riferimento alle norme di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 (Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e al D.M. 22/01/2008 n.37.

Il Responsabile del Settore UTC può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art.95 Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione di ponti, barriere e recinzioni posti a servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza il Responsabile del Settore UTC può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario, fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art.96 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle Soprintendenze territorialmente competenti, dandone immediata notizia scritta al Responsabile del Settore UTC, che provvede alla contestuale comunicazione ai suddetti uffici di tutela. Nell'area interessata dal ritrovamento i lavori devono essere sospesi, non alterando le strutture e gli oggetti rinvenuti, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni delle leggi vigenti in materia di tutela del patrimonio storico-artistico.

1) Nel caso che, nel corso dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.

2) Dei ritrovamenti il responsabile del cantiere (o capo cantiere) darà immediata comunicazione al direttore dei lavori. Il direttore dei lavori darà immediata comunicazione al dirigente del settore che, a sua volta, richiederà della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi e prescrizioni derivanti dalle leggi vigenti in materia.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO****Art.97 Classificazione dei locali**

Ai fini del presente Regolamento Edilizio Urbanistico, sono locali abitabili o usabili quelli in cui, ai sensi delle vigenti norme in materia di igiene e sicurezza, è consentito svolgere la vita, la permanenza o l'attività delle persone; essi sono definiti di Categoria A e sono articolati secondo la classificazione di seguito riportata. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e per ben definite operazioni; essi sono definiti di Categoria S e sono articolati secondo la classificazione di seguito riportata. I locali non espressamente elencati negli articoli successivi sono classificati per analogia.

Locali di Categoria "A" :

- Categoria **A1**: residenza (cucina, soggiorno, pranzo, tinello, studio, camera da letto, ecc..., posti in edifici di abitazione sia unifamiliare che plurifamiliare);
- Categoria **A2**:
 - 1) Cat. A2.1: uffici e studi (pubblici e privati) di enti, associazioni, libero professionali, direzionali e assimilabili, ambulatori e poliambulatori;
 - 2) Cat. A2.2: locali ad uso commerciale, esposizioni e mostre;
 - 3) Cat. A2.3: pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali privati, sale di riunione e di lettura, biblioteche, sale di ristoranti, mense collettive, self-service e assimilati;
 - 4) Cat. A2.4: artigianale di servizio;
- Categoria **A3**: laboratori artigianali ed industriali di produzione e trasformazione, lavanderie artigianali ed industriali, officine meccaniche ed autorimesse non destinate al solo posteggio dei mezzi, magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non sia saltuaria, laboratori di produzione, conservazione, trasformazione, manipolazione di prodotti alimentari, macelli;
- Categoria **A4**:
 - 1) Cat. A4.1: alberghi, pensioni, strutture per il soggiorno temporaneo delle persone;
 - 2) Cat. A4.2: case di cura, ospedali, centri di assistenza socio-sanitaria;
 - 3) Cat. A4.3: locali di divertimento, di spettacolo e per attività sportive (cinema, discoteche, piscine e assimilabili);
 - 4) Cat. A4.4: scuole pubbliche e private.
- Categoria **A5**: locali di ricovero e sosta per animali (canili, stalle, porcili e assimilabili).

Locali di Categoria "S" :

- **Categoria S**

- a) servizi igienici, bagni e antibagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) autorimesse di solo posteggio;
- d) locali ospitanti macchinari con funzionamento automatico oppure che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- e) lavanderia e stenditoi;
- f) disimpegni inferiori a 12 mq;
- g) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- h) vani scale colleganti solo due piani.

Art.98 Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici prevalentemente per abitazione, di nuova costruzione e/o ricostruzione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione prevalente (produttiva, terziaria, ecc.) si richiamano altresì le relative leggi di settore in vigore.

A) Altezze minime

Ove non sia diversamente stabilito da disposizioni speciali del presente Regolamento e/o da prescrizioni particolari contenute in leggi, regolamenti e strumenti di settore, i parametri da rispettare sono quelli di seguito indicati.

Locali di categoria A1:

Le altezze minime per i locali di cat. A1 di cui all'articolo precedente, sono regolamentate dagli artt.1 e 3 del D.M. 05/07/1975 e succ. mod. ed int.; nel caso di solai inclinati o misti o di sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

Locali di categoria A2:

I locali di Categoria A2.1 sono equiparati a locali di categoria A1.

I locali di categoria A2.2 - A2.3 - A2.4 devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) per le attività commerciali, per pubblici esercizi, per artigianato di servizio e per uffici e studi: altezza minima di ml 2,70;
- b) per le altre attività: altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00, con altezza minima non inferiore a ml 2,70;
- c) per attività a ridotto impatto igienico-sanitario di superficie utile non superiore a mq 50,00 (ad esempio: artigianato di servizio, piccole attività commerciali), può essere ammessa un'altezza media non inferiore a ml 2,70 con altezza minima non inferiore a ml 2,00.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 4,00 m, a meno che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione.

Locali di categoria A3:

Altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00 con altezza minima di ml 2,70.

Locali di categoria A4:

Altezza minima di ml 3,00, fatto salvo quanto previsto dalle norme in materia di sicurezza.

Locali di categoria A5:

In relazione alla specificità dell'uso vanno rispettate le norme vigenti, garantendo idonee condizioni ergonomiche degli animali allevati, nonché, ove applicabili, i requisiti di legge in materia di sicurezza del lavoro.

Locali di categoria S

Per i locali di cat. S a servizio delle abitazioni l'altezza minima interna utile è riducibile a mt. 2,40 per i locali indicati dall'art.1 del D.M.5/7/1975.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i., per i locali di categoria S a servizio di altre attività (servizi igienici, docce, anti-servizi, spogliatoi collettivi, ripostigli, depositi, magazzini, mense, ambulatori aziendali, archivi) l'altezza minima interna utile è pari a mt. 2,40, ad eccezione dei locali di riposo per i lavoratori, che a tale fine sono equiparati ai locali di categoria A1.

B) Superfici minime e caratteristiche

Ove non sia diversamente stabilito da disposizioni speciali del presente Regolamento e/o da prescrizioni particolari contenute in leggi, regolamenti e strumenti di settore, i parametri da rispettare sono quelli di seguito indicati.

Locali di categoria A1:

Si rinvia alle disposizioni del D.M. Sanità 05/07/1975 e succ. mod. ed int..

Locali di categoria A2:

I locali di Categoria A2.1 sono equiparati a locali di categoria A1 e devono pertanto avere una superficie non inferiore a 9,00 mq., fatto salvo quanto diversamente previsto da specifiche norme vigenti in materia.

I locali di categoria A2.2 - A2.3 - A2.4, devono avere una superficie non inferiore a 15 mq.

Locali di categoria A3:

Superficie non inferiore a 15 mq.

Locali di categoria A4:

Superficie minima di mq 9,00 per i locali assimilabili a locali di vita e di mq 15 per i locali di lavoro, fermo restante quanto previsto dalle vigenti norme in materia di edilizia scolastica e sicurezza e igiene dei luoghi di lavoro.

Locali di categoria A5:

In relazione alla specificità dell'uso vanno rispettate le norme vigenti, garantendo idonee condizioni ergonomiche degli animali allevati, nonché, ove applicabili, i requisiti di legge in materia di sicurezza del lavoro.

Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici. Inoltre, non vi si può accedere direttamente dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, ad eccezione dei locali destinati a servizi igienici.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S dotato dei seguenti impianti igienici, provvisti di chiusura idraulica: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti i locali classificati come "A" devono essere forniti dei locali della categoria S costituiti da latrina e anti-latrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, divisi per sesso.

La superficie minima di ciascuna latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima di m 0,90.

I locali di categoria S destinati a servizi igienici debbono essere rivestiti, per un'altezza minima di 1,50 m dal pavimento, con materiali impermeabili e lavabili.

Nelle unità immobiliari con più di un locale destinato a servizio igienico, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80x1,80, attrezzabile, se necessario, in maniera da permetterne l'agevole utilizzazione anche alle persone di ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S-a di dimensioni minime m 1,80x1,80. Detti locali devono essere raggiungibili attraverso passaggi piani o rampe o ascensori aventi le caratteristiche prescritte dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

C) Illuminazione e ventilazione

Fermo restante l'applicazione del D.M. 05/07/1975, tutti i locali della categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre atte alla distribuzione uniforme della luce naturale. Le dimensioni delle finestre debbono assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 se il locale è provvisto di una sola finestra.

I locali di categoria A2 debbono rispettare le prescrizioni fissate per la categoria A1, fatte salve prescrizioni più restrittive di eventuali leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano la ventilazione naturale, è prescritta la ventilazione forzata, assicurata da idonei meccanismi.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce anche da cavedi e chiostrine, ad esclusione delle centrali termiche.

D) Riscaldamento

Ferma restante l'applicazione del D.M. 05/07/1975, le unità immobiliari devono essere dotate di efficienti impianti di riscaldamento, da realizzarsi secondo le norme vigenti.

E) Protezione acustica

Ai sensi dell'art.8 del D.M.5/7/1975, e con riferimento agli standards consigliati dal Min.LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici, i materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui o da locali e spazi destinati a servizi comuni.

Art.99 Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano locali di categoria A1, A2 e S, interamente fuori terra.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Art.100 Soffitti inclinati e soppalchi

I locali con soffitti non orizzontali sono abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, se la loro altezza media sia pari ad almeno:

- m. 2,20 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti (art.49, co.2, L.r. 19/2002 e s.m.i.);
- m. 2,70 negli altri casi;

e l'altezza minima sia pari ad almeno:

- m. 1,50 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti (art.49, co.2, L.r. 19/2002 e s.m.i.);
- m. 2,00 negli altri casi.

Sono ammessi soppalchi nei locali di categoria A e S, a condizione che l'altezza minima netta della zona sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le rispettive categorie. In tal caso, la parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Art.101 Piani seminterrati

Si considerano seminterrati i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta

sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 3,0 m, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto non superi per più di 1,20 m il livello medio della corrispondente sistemazione esterna.

Per i suddetti ambienti debbono, altresì, essere rispettate le prescrizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui al presente Regolamento Edilizio Urbanistico. I piani seminterrati non si computano nel calcolo del numero dei piani.

Art.102 Piani interrati

Un piano si definisce interrato quando l'estradosso del soffitto del piano risulta sottostante alla quota più bassa delle sistemazioni esterne.

Sono assimilati ai piani interrati i piani o porzioni di piani il cui estradosso del soffitto si trovi per motivi di sistemazione esterna (scolo acqua ecc.) e per non più di due lati, a una quota max di mt. 0,50 dal terreno sistemato con la possibilità di finestratura previa realizzazione di apposito perimetro in cemento armato e/o muratura distante metri 1,00 dall'edificio e con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato. Lateralmente al lato aperto dovranno essere realizzati muri di contenimento di altezza minima pari all'altezza dell'interrato meno 0,50 mt..

I locali dei piani interrati:

- non possono essere utilizzati come locali di categoria A1, se non hanno i requisiti di abitabilità residenziale;
- possono essere utilizzati e quindi adibiti della categoria A2: a) sale di esposizione, b) palestre, c) laboratori scientifico-tecnici, d) servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri; e) officine meccaniche, f) laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, g) cucine collettive; h) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggio, controlli, vendita; i) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone si prolunga oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; l) attività e servizi di personal training per il fitness; m) impianti e servizi sanitario-terapeutico nell'attività e servizi relativi ai trattamenti idropici e di talassoterapia, a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità, sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, siano ritenuti idonei dal medico dell'ASL per la destinazione d'uso e siano assicurati il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza;
- possono essere adibiti a locali di categoria S a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, siano ritenuti idonei dal medico dell'ASL per la destinazione d'uso e sia assicurato il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal medico della A.S.L. competente per territorio, ad evitare inconvenienti di carattere igienico. I piani interrati non si computano nel numero dei piani.

Art.103 Inconvenienti igienici

In ogni momento, qualora si rilevino condizioni di insalubrità, il Responsabile del Settore UTC, di concerto con la A.S.L. competente per territorio, può ordinare opportuni lavori di modifica o di risanamento, prescrivendo un termine per l'ultimazione dei lavori aggiuntivi o correttivi.

Art.104 Sottotetti

I locali coperti dalle falde della copertura possono essere abitabili o non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel numero dei piani e nel volume consentito, a condizione che la media delle altezze non superi 2,20 m.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso con esclusione di abbaini o simili, qualora non formino oggetto di previsioni planivolumetriche previsti negli strumenti urbanistici attuativi.

In ogni caso, i locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono possedere i requisiti fissati dal precedente art. 100 per i locali con soffitti non orizzontali.

Nei sottotetti si devono comunque predisporre idonei accorgimenti di isolamento termico, ai sensi delle vigenti norme sul contenimento dei consumi energetici.

Art.105 Locali integrativi per la residenza

Gli edifici esistenti o di nuova realizzazione possono essere dotati di idonei locali ad uso deposito o legnaia, ubicati in prossimità delle scale e/o mediante la costruzione di un altro manufatto nell'area di pertinenza, anche esterno all'edificio principale.

Detti locali possono avere una superficie netta massima di 24 mq; tale superficie può essere aumentata di mq 1,5 per ogni altra unità immobiliare.

Detti locali devono avere altezza minima netta di 2,70 m. e godere di un rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1.

Le superfici lorde dei locali integrativi di cui sopra non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva (S) dell'edificio come definita dal presente Regolamento Edilizio Urbanistico.

Art.106 Classificazione dei pubblici esercizi

Fermo restante l'applicazione della L.283/62 e del D.P.R. 327/80, i pubblici esercizi sono consentiti su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti e degli indici e parametri stabiliti dagli strumenti urbanistici per le singole zone omogenee, e sono così classificati:

Categoria A: Ristorazione.

Categoria B: Bar e Bar-Pub.

Categoria C: Sale da gioco, locali di spettacolo.

Categoria D: Esercizi di produzione e somministrazione (negozi, botteghe artigiane, ecc.).

Art.107 Dotazione di unità igieniche per il pubblico

Tutte le unità igieniche in dotazione degli esercizi debbono essere conformi ai requisiti fissati dall'art. 28 del DPR 327/80, nonché devono avere accesso diretto dall'esercizio stesso.

Per le categorie A e B devono essere previste le seguenti dotazioni:

- fino a 50 posti tavola: 2 unità igieniche singole, divise per sesso;
- da 51 a 100 posti tavola: 2 unità igieniche doppie, divise per sesso;
- da 101 a 150 posti tavola: 2 unità igieniche triple, divise per sesso;

Per gli esercizi con maggiore capacità ricettiva potrà richiedersi una dotazione di unità igieniche proporzionalmente più elevata.

Per la categoria B deve essere prevista almeno un'unità igienica singola.

Per la categoria D non è prescritta alcuna unità igienica per il pubblico.

Art.108 Cucine

Gli esercizi di categoria A devono essere dotati di: cucina, dispensa, zona lavaggio e preparazione verdure, deposito.

La dispensa deve essere ubicata in vano autonomo, aerato direttamente o indirettamente, e con lato minore non inferiore a m. 1,5, comunicante direttamente con la cucina.

Il lavaggio e preparazione verdure può essere ubicato nello stesso vano della cucina, a condizione che sia collocato in zona separata, servita da un distinto percorso.

Per gli esercizi di categoria B definiti Bar-Pub dovrà essere prevista una zona o un vano di almeno 10 mq riservata alla preparazione dei cibi freddi.

Art.109 Spazi coperti

Con esclusione della Zona A è possibile la realizzazione di tettoie e/o spazi coperti su superfici piane terrazzate nella misura massima di mq.16, mediante l'impiego di strutture lignee o metalliche aperte su tutti i lati. Negli spazi di pertinenza degli edifici possono essere realizzate strutture coperte (gazebo, posti macchina coperti) mediante l'utilizzo di strutture in legno lamellare prive di tamponature perimetrali.

I suddetti spazi coperti non possono superare l'altezza di m. 3,00 alla gronda.

Per tali manufatti è obbligatoria la copertura a falde inclinate, con rivestimento in coppi e/o laterizi con l'esclusione di tegole del tipo "marsigliese".

Art.110 Ventilazione/Ricambi d'aria - Riduzione effetti del gas radon

Per garantire una qualità dell'aria interna accettabile, attraverso l'aerazione naturale degli ambienti, che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi, senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, negli edifici di nuova costruzione si devono prevedere soluzioni efficaci

come:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

Per controllare la migrazione del gas radon dai terreni agli ambienti interni è necessario, per le nuove costruzioni in aree ad alto rischio di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrato e gli ambienti occupati.

Art.111 Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze

Le pertinenze di cui al presente Regolamento, oltre che alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individuabilità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
- per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
- ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedito;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.

Art.112 Atti autorizzativi e normative di riferimento

La realizzazione di opere pertinenziali, in quanto non classificabili come "interventi di nuova costruzione", non è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire.

La documentazione da presentare sarà quella indicata dalla normativa vigente alla data di presentazione della stessa.

I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dal Regolamento Edilizio e dal D.P.R. 380/01.

I manufatti di cui al presente Regolamento, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali (D.Lgs 42/2004 e s.m.i.; D.P.R. 13/02/2017, n.31 - autorizzazione paesaggistica semplificata).

Art.113 Inserimento delle pertinenze nel contesto

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato. Pertanto nella documentazione da presentare al Comune secondo le disposizioni di legge dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale.

Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la documentazione dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

Art.114 Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica a servizio di edifici esistenti

I manufatti di seguito specificati sono considerati "pertinenza" quanto rispettano le seguenti prescrizioni, dettagliatamente specificate per ogni singola tipologia:

- ai sensi dell'art. 3, punto e6), del D.P.R. 380/01, il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza;
- quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all'intero edificio e ogni intervento deve avere il nulla osta di tutti i condomini;
- possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato e a condizione che si realizzi non più di un manufatto per ogni tipologia di cui al presente regolamento. In questo caso i manufatti devono essere fisicamente individuabili ed essere distanziati di almeno 1 metro.

I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nel presente Regolamento, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza", sono considerati "interventi di nuova costruzione", soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.

Non sono assoggettati ad alcun atto autorizzativo in materia edilizia, i manufatti tipo piccoli forni domestici in muratura, locali contatori e simili, arredi da giardino, fontane, destinati ad usi specifici e non suscettibili

di altri utilizzi rispetto a quelli per cui sono stati realizzati, nei quali non sia possibile accedere e quindi senza alcun tipo di permanenza di persone e cose. Questi manufatti devono comunque rispettare eventuali altre normative in relazione al caso specifico e non devono arrecare inconvenienti di alcun tipo ai proprietari confinanti. In ogni caso non devono avere superficie coperta superiore a 3,00 mq ed altezza non superiore a quella della recinzione più vicina.

4.a - Serre da giardino

Sono da considerarsi pertinenze i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre in ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max= 40,00 mq;
- altezza max esterna= 2,90 m;

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili.

4.b - Gazebo

Sono da considerarsi pertinenze i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "gazebo" quando sono a servizio della residenza.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura= 2,60 m;
- superficie coperta max= 40,00 mq. E' ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c. leggero, cannucciaia e tavolato;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura(modulo retrofit), o integrati in essi(modulo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso che il manufatto venga coperto con i pannelli solari di cui al punto precedente la superficie copertura max è pari a 40,00 mq.

4.c - Pergolato

Sono da considerarsi pertinenze i manufatti denominati "pergolati" posti in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura= 2,60 m;

- superficie coperta max = 40,00 mq (massimo 40% della superficie se su terrazzi) E' ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c., leggero, cannucciaia e tavolato;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso che il manufatto venga coperto con pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max è pari a 40,00 mq.

4.d - Box in legno per ricovero attrezzi da giardino

Sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "box in legno per ricovero attrezzi da giardino".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie lorda pari a 8,00 mq;
- altezza massima misurata nel punto di massima sporgenza della copertura non superiore a 2,40 m;
- installazione, possibilmente, nei retro degli immobili.

4.e - Tettoia per ricovero attrezzature

Sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "tettoia per ricovero autovetture".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è consentita l'installazione di una tettoia per ogni unità immobiliare abitativa;
- h max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura= 2,60 m;
- superficie coperta max = 40,00 mq. E' ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita,
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la struttura non può essere tamponata; può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi(modi strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

-nel caso che il manufatto venga coperto con pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max è pari a 40,00 mq.

Non costituisce invece pertinenza con consistenza volumetrica la copertura con manufatti tipo "pensilina" degli spazi di sosta per autovetture sulla corte degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale. In particolare questi manufatti dovranno essere costituiti da strutture leggere in legno o metallo, con sostegni verticali posti solo centralmente o su un solo lato, senza alcun tamponamento laterale e manto di copertura con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio.

Art.115 Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità

Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse.

La funzionalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.

Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere. Alla scadenza del periodo predeterminato devono essere rimossi e l'area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione.

Art.116 Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orti

Sono considerate pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto.

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura portante leggera in legno o metallo, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- tamponamento laterale e copertura verniciati ed impermeabilizzati sulla copertura. Colori compatibili con il contesto;
- superficie lorda massima pari a 12,00 mq;
- altezza massima misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a 2,40 m;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

Art.117 Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui

Le strutture accessorie o i manufatti costruiti con elementi precari ed impropri o che presentino comunque uno stato di degrado e di incoerenza con il contesto limitrofo, purché legittimati in base a regolari atti abilitativi, ovvero realizzati anteriormente al 1/9/1967 nelle aree esterne alla delimitazione dei centri abitati e prima del 17/8/1942 nei centri abitati, sono assoggettabili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'ambito di riferimento, ad intervento di recupero e riqualificazione, anche tramite demolizione

e ricostruzione a parità di volume ed eventuale spostamento e riconfigurazione del manufatto in forme coerenti ed organiche con il manufatto principale di riferimento, se esistente, ovvero con il contesto ambientale cui appartengono.

E' consentito un aumento di volume non superiore al 10% del volume originario per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

Gli interventi si attuano previo rilascio di Permesso di Costruire. Tutti gli interventi dovranno essere conformi dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni del presente Regolamento e delle Norme allegate agli strumenti urbanistici vigenti, in funzione della zona urbanistica in cui ricadono.

In caso di inerzia dei proprietari dei manufatti costituenti detrattori ambientali e/o caratterizzati da degrado, sarà facoltà del Sindaco o di altra Autorità competente intimare l'obbligo di intervento a tutela dell'igiene e del decoro pubblico.

Art.118 Orientamento dell'edificio

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direzione Est – Ovest con una tolleranza massima di $\pm 45^\circ$.

Le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.

L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (la superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40% della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.

Potranno essere concesse deroghe in presenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, ad esempio in relazione alla disposizione del lotto o alla presenza di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali, ovvero in presenza di soluzioni tecniche alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

Art.119 Controllo della radiazione solare

Al fine di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti

orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Art.120 Controllo della trasmittanza dell'involucro

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U di cui alle Tabelle contenute nell'Allegato C del D.Lgs. 19/08/2005, n.192 e s.m.i., in relazione alla Zona climatica a cui appartiene il Comune.

In presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle predette Tabelle, deve essere di tipo ventilato od equivalente.

È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che né verifichi la necessità, l'eventuale incremento di volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto dei minimi di L. relativi alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà.

Al predetto fine, si applicano tutte le disposizioni particolari di cui all'art.11, comma 3, del D.M. 27/07/2005, ovvero quelle dell'art.11 del D.Lgs. 115/2008 così come integrate nelle definizioni di cui all'art. 7 del presente RUEC.

Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.Lgs 192/2005 s.m.i..

Art.121 Acqua calda sanitaria

Il calcolo della prestazione energetica degli edifici nella climatizzazione invernale ed, in particolare, il fabbisogno annuo di energia primaria è disciplinato dalla L. 9 gennaio 1991, n. 10, dal D.Lgs. 19/08/2005, n.192, così come successivamente modificato ed integrato dal D.Lgs. n.311/2006, nonché dal Dpr. n. 59 del 2 aprile 2009 s.m.i., dalle relative norme attuative e dalle disposizioni di cui all'Allegato I del medesimo D.L..

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, nel caso di edifici pubblici e privati, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare, nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni vigenti per immobili sottoposti a vincoli.

Art.122 Energia elettrica fotovoltaica

Ai fini della diminuzione dei consumi annuali di energia elettrica degli edifici, è raccomandato l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici.

In particolare ai sensi dell'art. 1bis del DPR 380/2001 s.m.i. è disposto che "ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento". Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 m², la produzione energetica minima è di 5 kW.

Art.123 Miglioramento efficienza energetica impianti termici

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60°C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

Art.124 Impianti centralizzati per la produzione di calore

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è raccomandato l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedano un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici e privati e di ristrutturazione degli stessi conformemente all'articolo 3, comma 2, lettera a), del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1.000 ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori.

Art.125 Miglioramento efficienza impianti elettrici e di illuminazione

Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di

illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto.

Per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, è obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, ed è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica.

È altresì obbligatorio, sempre limitatamente ai predetti casi, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata, infine, è prescritto il rispetto delle disposizioni e dei requisiti tecnici predisposti dalla normativa di settore.

Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso verso gli edifici.

CAPO II.- DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Art.126 Salubrità e sicurezza del suolo

A) Salubrità del suolo

Tutte i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo di propria spettanza, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Responsabile del Settore UTC, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.

B) Smaltimento delle acque luride

Ogni organismo edilizio deve essere dotato di efficiente impianto per lo smaltimento delle acque luride.

C) Sicurezza e consolidamento del suolo

Le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando i fenomeni costituiscano elementi di degrado ambientale, sono tenute ad eseguire le opportune opere di consolidamento, previa compilazione del relativo progetto, corredato da relazione geologico-geotecnica redatta da un tecnico abilitato.

Nel caso di frane su strade od altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia accertata l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, l'Amministrazione Comunale, anche se deve provvedere immediatamente per esigenze pubbliche alla rimozione dei materiali franati, addebiterà la spesa alle

proprietà interessate. In ogni caso, debbono essere osservate, per quanto applicabili, le disposizioni del D.M. 01/01/1989 e succ. mod. ed int.

D) Salubrità delle acque: disciplina dei pozzi

In tutto il territorio comunale i pozzi devono essere realizzati con tecniche idonee ad evitare l'alterazione della falda freatica attraverso l'introduzione dall'alto di agenti inquinanti.

Non è consentita la realizzazione di pozzi od altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.

E) Salubrità dell'aria

Ai fini della salubrità dell'aria dovrà essere osservata la normativa generale e speciale contro l'inquinamento atmosferico.

Art.127 Recinzioni

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico fuori dal centro abitato di cui al D.Lgs. n.285/92, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

E' prescritto l'uso di siepi alte fino ad un massimo di mt. 2,00 dal ciglio stradale, con interposta struttura metallica, per motivi di compatibilità ambientale .

Ulteriori prescrizioni sono offerte dalla normativa degli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico comunale e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Responsabile del Settore UTC può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, facendole eventualmente eseguire d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.128 Parcheggi

Ai sensi della L. 122/1989, alle nuove costruzioni devono essere annessi spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra-residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) debbono essere rispettate le previsioni del comma b, art. 5 del D.L. 1444/1968.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato. Per essi

non si computa la distanza dei confini, fatte salve le specifiche norme comunali.

Art.129 Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della rampa inclinata e il ciglio della strada deve correre una distanza di almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri, misurata tra gli stipiti più vicini. Deve comunque essere assicurata buona visibilità ai conducenti dei veicoli, anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, al 15% se in curva o spezzate. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolo, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato.

Art.130 Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolo, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta l'adozione di parapetti od altri opportuni ripari per aree, ballatoi, terrazze il cui piano presenti un dislivello di 0,30 m rispetto ai suoli circostanti.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50. La suddetta norma non si applica nelle zone di tutela storica, artistica ed ambientale.

Art.131 Autorimesse

Per la costruzione e l'esercizio di autorimesse si applicano le norme antincendio vigenti in materia e altresì, per le autorimesse pubbliche, le norme di igiene del lavoro di cui al D.Lgs..09/04/2008, n.81.

Art.132 Centrali tematiche

A) Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta, devono essere conformi alle vigenti norme antismog; essi non possono essere ubicati all'interno di autorimesse, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (fermo restando l'osservanza delle norme antismog) deve essere realizzata con strutture in

calcestruzzo armato prive di aperture;

3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.) devono essere osservate le norme vigenti.

4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura competente il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) Centrale termica a gas di rete:

1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;

2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;

3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;

4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti per la salvaguardia della sicurezza di cose e persone.

Art.133 Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono essere realizzati a norma della L.818/1984 e s.m.i., soddisfacendo, inoltre, i seguenti requisiti:

a) le bombole di gas liquefatto debbono essere collocate all'interno del locale di utilizzazione, in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

b) le tubazioni fisse metalliche debbono essere protette in corrispondenza delle murature con guaine metalliche, aperte verso l'esterno, chiuse ermeticamente verso l'interno e munite di valvole d'interruzione del flusso;

c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunti atti ad evitare fughe di gas.

Art.134 Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento e di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, quando ne ricorra la necessità, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo i casi in cui ciò sia impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale. In ogni caso, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare senza intralciare la sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;

c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non ad almeno 2,50 m dal marciapiede o, ove questo manca, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

Art.135 Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a 24 m

Ai fini della prevenzione degli incendi, si intendono qui richiamate le norme di cui al DPR 577/1982, al DM 08/03/1985 e al DM 246/1987.

Nei fabbricati di altezza inferiore a 24 m devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato o altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, fatte salve le norme specifiche che richiedono dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre i primi due.
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale, non portanti, e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 14 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in calcestruzzo armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo in corrispondenza di zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di piani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco.

Art.136 Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti alle norme e prescrizioni tecniche emanate degli enti preposti, che qui si intendono richiamate, al pari delle regolamentazioni specifiche valevoli per sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc.

Art.137 Standard Urbanistici

Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli

standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.

In senso più generale, come “standard urbanistico” s’intende l’insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev’essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l’altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di “standard urbanistico” si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all’incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 2 della L.122/1989, cfr. art.25): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

La dotazione minima di standard è elevata a mq 20 per abitante nei Comuni capoluoghi di provincia, in quelli con popolazione superiore a 50.000 abitanti ed in quelli con tasso medio di incremento demografico nell’ultimo decennio superiore al 5% ed è così ripartita: 5,0 mq/ab per istruzione; 2,5 mq/ab per attrezzature di interesse comune; 10,0 mq/ab per verde pubblico attrezzato; 2,5 mq/ab per parcheggi.

Per i Comuni costieri la dotazione minima di standard è pari a 28 mq/ab ed è così ripartita: 5,0 mq/ab per istruzione; 2,5 mq/ab per attrezzature di interesse comune; 18,0 mq/ab per verde pubblico attrezzato; 2,5 mq/ab per parcheggi.

Ai fini dell’osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.)(Art. 3 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444).

La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee alle articolazione e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (Art.4 D.M. 1444/1968).

Art.138 Opere di Urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

(Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria)

(Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria)

g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultra larga effettuate anche all'interno degli edifici.

Art.139 Opere di Urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;

(lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988)

- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,

(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006);

h) aree verdi di quartiere.

Dette opere hanno l'obbligo, se del caso, di essere integrate con gli standard settoriali.

Art.140 Norme in materia energetico-ambientale e di bioarchitettura – Ambito di applicazione

Alla progettazione dell'edilizia sovvenzionata/convenzionata, nonché per l'edilizia pubblica e privata di nuova edificazione, di ristrutturazione e per interventi di recupero, restauro e ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica, ed in particolare di proprietà comunale, si applicano gli indirizzi di orientamento in materia energetico-ambientale e le norme contenute nel **D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e relativi decreti attuativi**, nonché le disposizioni di cui alla **L.r. 4 novembre 2011, n.41**.

Nel caso di interventi su edifici esistenti l'applicazione delle norme di cui al presente Titolo è soggetta alle stesse modalità, eccezioni ed esclusioni applicative di cui al D.Lgs. 19/08/2005, n.192 e s.m.i., riportate all'art.3 del medesimo decreto.

Art.141 Norme in materia energetico-ambientale – Documentazione da allegare al progetto

Il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale di cui al presente Titolo è certificato da un tecnico abilitato attraverso una relazione descrittiva del sito, relativa all'integrazione tra sito ed involucro edilizio, nonché da una valutazione delle caratteristiche energetico-ambientali del progetto da redigersi in forma di relazione tecnica accompagnata se necessario da specifiche elaborazioni grafiche.

La predetta documentazione va presentata in sede di richiesta del Permesso di Costruire, ovvero in allegato alla S.C.I.A., anche in uno con la documentazione di cui alla L. n.10/1991 e al D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e relativi decreti attuativi, fatto salvo in ogni caso il rispetto delle loro disposizioni.

Nelle more dell'emanazione delle disposizioni attuative in materia di "certificazione energetica degli edifici" di cui all'art.6 del D.Lgs. 19/08/2005, n.192 e s.m.i., ad avvenuta ultimazione dei lavori l'effettiva esecuzione degli interventi finalizzati al rispetto delle disposizioni in materia energetico-ambientale del presente REU va certificata mediante un'attestazione specifica redatta dal Direttore dei Lavori ovvero da altro tecnico abilitato.

La predetta certificazione può essere prodotta anche in uno con l'attestato di qualificazione energetica di cui all'art. 11, comma 1bis, del D.Lgs. 19/08/2005, n.192 e s.m.i. e relativi decreti attuativi.

Art.142 Norme in materia energetico-ambientale – Integrazione con i Piani di Settore

Le norme di cui al presente Titolo si intendono integrate con le omologhe disposizioni contenute nei Piani di Settore in materia, dei quali il Comune sia tenuto a dotarsi o si sia per propria determinazione dotato.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente REU e quelle dei piani di settore in materia energetico ambientale, si applicano le disposizioni più restrittive.

CAPO III. - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art.143 Tutela del paesaggio rurale

Nelle aree a vocazione agricola e negli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico, come zonizzate e disciplinate dal Piano Strutturale Comunale, è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

La prescrizione di cui al primo comma trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite per il suddetto ambito dal PSC e dagli eventuali Piani Attuativi Urbanistici, nonché dal presente Regolamento Edilizio Urbanistico.

Art.144 Destinazioni d'uso ammissibili

Nelle aree di cui all'articolo precedente, sono consentite, nel rispetto della legislazione vigente e secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici anche di settore, le seguenti destinazioni:

- usi collegati allo svolgimento delle attività agro-forestali, compresa la funzione residenziale a servizio dei fondi agricoli con le relative pertinenze;
- allevamenti e coltivazioni;
- attività di trasformazione agro-alimentari ed enogastronomiche, nonché attività produttive compatibili;
- uso misto, anche in conseguenza della riconversione e/o integrazione delle attività agricole in attività del settore artigianale, commerciale e terziario. Tali attività vanno comunque contenute per dimensioni produttive e per uso della risorsa suolo secondo quanto disposto dal PSC e dagli eventuali strumenti attuativi;
- attività agrituristiche e ricettive extralberghiere, queste ultime qualora sussistano i requisiti di cui alla L.R. 16/04/2002 n.19;
- aree e attrezzature per lo svago e il tempo libero (sportive, ricreative, ricettive, ristorative), anche ai fini dell'applicazione delle Misure previste dal PSR e dai POR FESR e FSE, nel rispetto dei carichi insediativi urbanistici previsti dal PSC e dagli eventuali strumenti attuativi. Le aree scoperte pertinenziali delle predette attrezzature, qualora non utilizzate per parcheggi, dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato.

Non sono consentite le attività comunque non ammesse da leggi e norme vigenti nelle zone a caratterizzazione agricola e/o rurale.

Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione non consentita verso una funzione consentita, nonché mutamenti tra destinazioni consentite, secondo le procedure di cui al D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e alla L.R. n.19/2002.

E' vietato il mutamento di destinazione d'uso verso una funzione non consentita, anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate.

Nel caso di interventi che prevedano il semplice mantenimento di funzioni preesistenti non consentite, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Ferma restando l'osservanza delle norme di cui al presente Titolo, nelle aree di cui all'articolo precedente sono consentiti il recupero, la riqualificazione e la ristrutturazione di impianti destinati ad attività produttive compatibili.

Art.145 Prescrizioni di carattere edilizio - Bioarchitettura

E' vietata la demolizione, anche parziale, di manufatti costituenti testimonianza della tradizione rurale produttiva e abitativa, fatto salvo quanto necessario per documentate esigenze antisismiche ed igienico-sanitarie.

Nelle nuove edificazioni e negli interventi su edifici preesistenti privi dei predetti valori, la compatibilità con il contesto ambientale non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante una progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche contemporanee, assicuri comunque, mediante l'uso di materiali, finiture e cromatismi compatibili con il contesto, il corretto inserimento di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti di architettura rurale contemporanea.

Ai predetti fini è comunque obbligatorio il ricorso a soluzioni tecniche e tecnologiche afferenti ai principi della bioarchitettura (es.: utilizzo di paglia, terra cruda, legno, sughero, pietra naturale, ecc.), in quanto atte a conseguire migliori prestazioni energetiche ed ecologiche nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

Art.146 Aree scoperte di pertinenza

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sono soggette alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- sono vietati l'abbattimento e/o la rimozione di alberi e piantagioni secolari, nonché la piantumazione di essenze di medio e alto fusto non autoctone, escluse le piantagioni da frutto a scopo produttivo;
- le aree scoperte che rivestano valore storico tipologico o documentale (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta);
- le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentale dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
- ringhiere, corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, ivi comprese le recinzioni, dovranno essere realizzate mediante l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale, sia in caso di nuove realizzazioni, sia

in caso di interventi sull'esistente.

Art.147 Opere di sistemazione del terreno e regimentazione delle acque

Le opere di sistemazione del terreno e di regimentazione delle acque, ivi comprese le opere di consolidamento per i fenomeni franosi ed erosivi, vanno eseguite con tecniche di ingegneria naturalistica. Tecniche diverse saranno valutate nella loro compatibilità ambientale caso per caso, previa certificazione della inapplicabilità della tecnica di ingegneria naturalistica da parte di istituti scientifici o universitari per interventi pubblici di rilevante entità, ovvero con perizie geologiche per gli altri casi.

Art.148 Gestione acque piovane, contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi acqua potabile

Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio).

Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

A) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

B) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Ai sensi dell'art.5, comma 2, della **L.r. n.41/2011**, negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti di cui alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, è previsto, salvo motivata e circostanziata richiesta di esclusione specificamente assentita dal Comune, l'utilizzo delle acque piovane per gli usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi.

Si devono, in particolare, osservare i seguenti accorgimenti per la raccolta delle acque meteoriche:

1) Comparti di nuova edificazione: per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;

2) Comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc. .

Art.149 Permeabilità delle aree esterne

Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione e di ridurre l'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Art.150 Piano del verde urbano

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

2) Il piano del verde urbano potrà essere predisposto dietro incarico dell'Amministrazione Comunale.

3) Il piano del verde urbano sarà costituito dai seguenti elaborati: a. censimento del verde, contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di carta di rilievo del verde urbano, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;

- b. un regolamento del verde, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l'attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e comporrà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, ecc.
 - c. un piano degli interventi sul verde pubblico, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;
 - d. un piano generale delle manutenzioni del verde pubblico, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;
 - e. un piano generale di programmazione del verde, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;
 - f. un piano di promozione del verde, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini;
- 4) Il piano degli interventi potrà essere successivamente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico, mentre l'intero piano del verde dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall'amministrazione.
- 5) Il piano del verde dovrà essere realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano.

Art.151 Classificazione delle acque

Le acque di scarico sono distinte nelle seguenti categorie:

- *acque meteoriche*:
comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- *acque nere*:
comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- *acque luride*:
sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- *acque inquinanti*:
sono quelle, di qualsiasi provenienza, indicate come tali dalle vigenti normative anti-inquinamento.

Art.152 Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni. Dovrà, altresì, essere prevista idonea rete fognaria di tipo dinamico con collegamento ad impianto depurativo centralizzato, o a

più impianti depurativi, che comunque dovranno assicurare la depurazione dei liquami, conformemente alla L. 319/1976 e L. 650/1979 e succ. mod. ed int. e al D.Lgs. 03/04/2006 n.152 e s.m.i. .

Le fognature e le tubazioni di acque di scarico luride o comunque inquinanti dovranno essere poste con estradosso ad almeno 50 cm sotto il piano di posa di tubazioni di acqua potabile.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione estese oltre la copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Nel caso di accertata necessità e/o carenza dell'impianto depurativo comunale, le acque luride di cui al precedente articolo devono essere convogliate in un pozzetto di chiarificazione, prima della immissione nella rete pubblica, dimensionato in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Per le modalità di smaltimento dei liquami e le relative specifiche tecniche si intende, comunque, richiamato il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 10 dal fabbricato e lontano da sorgenti, pozzi o cisterne. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle norme vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

Per la tutela delle acque dall'inquinamento dovranno essere osservati i criteri, le metodologie e le norme tecniche generali contenute nel D.M. LL.PP. del 04/02/1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977), nonché nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i..

Nelle zone non servite o distanti più di 200 metri dalla rete fognaria, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei titolari del Permesso di Costruire, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, dei metodi e delle norme tecniche stabilite dalle leggi vigenti e dall'All. 5 Delib. Min. LL.PP. del 4/2/1977.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire solo con apposita autorizzazione dal Comune.

Art.153 Rispetto corsi d'acqua

Fermo restante la consultazione della tabella allegata al presente regolamento di cui al punto B.2.5 , ai sensi dell'art.96 del R.D. 25.07.1904, n.523 è vietato eseguire edificazioni e scavi per una fascia di profondità dal piede degli argini e loro accessori di **m.10**.

Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni

di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di **150 metri** ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al **D.Lgs. 42/2004** e succ. mod. ed int. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

Art.154 Rispetto corpi idrici (sorgenti)

Fermo restante la consultazione della tabella allegata al presente regolamento di cui al punto B.2.5 è stabilito che, su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.

A) Zona di tutela assoluta.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

B) Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zone di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività :

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della

risorsa idrica;

h) gestioni di rifiuti;

i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

m) pozzi perdenti;

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui innanzi, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

C) Zone di protezione

Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni della Regione per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure concernenti la destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

La Regione, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individua e disciplina, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

a) aree di ricarica della falda;

b) emergenze naturali ed artificiali della falda;

c) zone di riserva.

In assenza della delimitazione regionale della zona di rispetto, nelle porzioni di territorio circostanti le risorse idriche sotterranee captate è vietato in un raggio di **duecento metri** dal punto di captazione o derivazione l'insediamento dei centri di pericolo e delle attività elencate all'articolo 94, comma 4, del D.Lgs. 03.04.2006, n.152.

Art.155 Tutela delle sponde dei corsi d'acqua

Nelle fasce di tutela lungo i corsi di acqua sono vietati gli usi di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada e l'uso di mezzi motorizzati sulle sedi stradali che conducono nelle fasce lungo i corsi di acqua.

Fanno eccezione i mezzi necessari per le attività agricole, zootecniche, forestali, nonché per l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche e pubblica utilità, per il raggiungimento di abitazioni e rustici, per i mezzi di soccorso ed assistenza, di vigilanza e di protezione civile.

Nelle fasce comprese entro 10 m lineari dal limite degli alvei di piena ordinaria e degli invasi, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo, sono vietati rimboschimenti a scopo produttivo, nonché opere di

impermeabilizzazione del suolo. Eventuali deroghe saranno autorizzate dal Responsabile del Settore UTC, sentito il parere del Responsabile del Procedimento e della Commissione Edilizia integrata.

Le infrastrutture lineari che interessano fasce di rispetto inedificate lungo i corsi d'acqua, anche se comprese nel territorio urbanizzato, dovranno, quando possibile, essere interrare.

Art.156 Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde

Nelle parti dei lotti edificabili privi di idonee alberature, l'attuazione degli interventi edilizi dovrà prevedere la messa a dimora di nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie non coperta. La scelta delle specie deve avvenire almeno per l'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali; solo per il rimanente 20% è consentito l'eventuale impianto di essenze non appartenenti alle associazioni vegetali locali.

Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore a 3-3,50 m e devono avere il tronco di diametro non inferiore a 6 cm.

In tutti progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza.

I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e ad orto; i progetti dovranno essere corredati dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle relative visuali.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il trasferimento di alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature, redatto da un agronomo o tecnico forestale abilitato, ai soli fini di garantire la vita vegetativa delle piante. L'autorizzazione potrà esser concessa per le sole alberature aventi diametro del tronco non superiore a 20 cm e dovrà deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, pubblico o privato (strade ed opere nel sottosuolo comprese), comportante l'alterazione delle alberature.

Per le aree soggette a vincolo paesaggistico si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e al fine di creare un sistema urbano del verde che possa favorire il recupero del paesaggio e il ripristino dell'identità storico-culturale.

CAPO IV. - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art.157 Le infrastrutture della mobilità

- 1) Le infrastrutture della mobilità comprendono: le sedi stradali, i nodi stradali e le relative aree di rispetto.
- 2) Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli enti competenti istituzionalmente.
- 3) Negli elaborati grafici dei piani urbanistici comunali sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti da potenziare o migliorare. Il tracciato definito in cartografia ha valore indicativo; tuttavia la progettazione esecutiva non potrà introdurre modificazioni sostanziali; le variazioni saranno finalizzate a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria.
- 4) Le fasce minime di rispetto stradale, al di fuori dei centri abitati e salvo indicazione maggiore in cartografia, sono quelle definite ai sensi del DPR 495/92 e s.m.i. in base alla classificazione stradale. In tali fasce non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee di attrezzature di servizio delle strade con esclusione di edifici di carattere ricettivo. Per gli impianti di distribuzione carburanti vale inoltre quanto prescritto al relativo art. 7.c. Per gli edifici esistenti sono previste solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume ed eventuali demolizioni e ricostruzioni a condizione che venga migliorata la viabilità. La distanza minima delle nuove costruzioni dalle fasce di rispetto non deve essere inferiore a ml 5,00.
- 5) I tracciati definiti nella cartografia sono così classificati:
 - strade di piano ed ampliamenti delle strade esistenti (campitura gialla) a carico della pubblica amministrazione;
 - strade di piano convenzionato ed ampliamento delle strade esistenti (campitura grigia) a carico dei privati facenti parte dell'intero comparto edificatorio.

Art.158 Linee per il trasporto energetico

- 1) La costruzione di linee elettriche ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione a destinazione residenziale o che comunque comporti tempi di permanenza prolungati dovrà rispettare le distanze previste dalle disposizioni di legge vigenti.
- 2) Le linee aeree di distribuzione locale di energia elettrica sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:
 - emergenze geologiche;
 - centri urbani e aggregati minori, delle quali si dovrà procedere per reti interrato in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

Art.159 Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni

1) Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche,
- centri urbani e aggregati rurali minori.

Esclusi gli impianti e le attrezzature esistenti nelle suddette aree.

2) Nelle aree in cui è consentita l'installazione degli impianti di cui al presente articolo, purchè rispettata la normativa vigente in materia.

CAPO V. - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art.160 Decoro (aspetto e manutenzione) degli edifici

1 – Decoro degli edifici

Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti dal punto di vista ambientale), oppure in muratura di mattoni a vista o altro materiale naturale; è escluso ogni tipo di rivestimento plastico; sono ammesse zoccolature di pietra non levigata o di calcestruzzo opportunamente trattato.

Tutti gli edifici debbono avere coperture rigorosamente inclinate con sovrastante manto di coppi (tetto ad una falda , tetto a due falde, tetto a padiglione).

Sono vietate le coperture a falde inclinate con profilo a spezzata a diversa pendenza. È vietato l'impiego di tegole del tipo "canadese" nel centro urbano e per le abitazioni agricole. L'Amministrazione Comunale provvede all'approvazione del Piano del Colore entro e non oltre un anno a far data dall'approvazione del presente Regolamento Edilizio Urbanistico.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro.

Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondono alle esigenze di sicurezza, l'Amministrazione Comunale potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di sistemazioni di giardini, ecc.).

2 - Allineamenti

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile del Settore UTC potrà consentire od imporre allineamenti stradali degli edifici o di manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento Edilizio Urbanistico, qualora lo consiglino ragioni ambientali.

3 - Elementi che aggettano dalle facciate

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) lo zoccolo degli edifici può sporgere verso lo spazio pubblico per non più di 5 cm;
- b) gli aggetti e le sporgenze (cornicioni, ecc.), fino all'altezza di 4,00 m dal suolo, non possono superare i 12 cm di sporgenza;
- c) le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a 3,50 m, misurata dal piano del marciapiede o di 4,50 m sul piano stradale;
- d) i balconi dovranno essere ad un'altezza non minore di 3,50 m dal piano del marciapiede sopraelevato o di 4,00 m dal piano stradale ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno o, in assenza di gattoni, all'intradosso della soletta. Nelle strade di larghezza inferiore a 10 m è vietata la costruzione di balconi aggettanti;
- e) i balconi in aggetto su suolo pubblico debbono essere previsti a distanza non inferiore a 0,75 m dal confine con i terzi;
- f) la massima sporgenza delle pensiline non potrà superare 1,0 m. Il filo esterno della pensilina dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo esterno del marciapiede sopraelevato. L'altezza delle pensiline dal suolo non potrà essere inferiore a 4,50 m. Tale altezza è misurata nel punto più basso dell'intradosso della pensilina o della mensola di sostegno. Sono sottratte ai limiti di altezza di cui alla presente lettera f) le pensiline a protezione degli accessi pedonali nelle recinzioni, il cui filo comunque non dovrà essere superato dallo sporto della pensilina stessa, ove manchi il marciapiede;
- g) le verande ed i bow-windows non sono ammessi nelle strade di larghezza inferiore a 6 m.
- h) per gli edifici pubblici o di notevole interesse architettonico il Responsabile del Settore UTC può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate ed anche occupazione di suolo pubblico con zocchi, basamenti, scale, corpi aggettanti, ecc.

4 - Sovrastrutture ed impianti accessori dell'edificio

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensori, scale, camini, abbaini, antenne radiotelevisive) dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

5 - Canali di gronda, pluviali

Le coperture debbono essere munite, verso il suolo pubblico, il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nelle pluviali e, attraverso queste, nella fognatura. Sono consentiti scarichi in giardini o cisterne.

È consentito installare le pluviali esternamente alle colonne o i pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli. Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

Le acque defluenti da verande e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi. I muri di recinzione, se sprovvisti di doccia, dovranno aver copertura spiovente all'interno della relativa proprietà.

6 - Aperture dei sotterranei verso strada

Le aperture verso la strada dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente nelle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i porticati, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a livello dei pavimenti.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a portare i sovraccarichi previsti.

7 - Chioschi ed elementi di arredo

Nell'ambito delle zone di conservazione ambientale (centro storico, ecc.) o comunque delle aree comprese nell'ambito dei Piani di Recupero di cui alla L. 457/1978, è vietata l'installazione, l'ampliamento e la sostituzione di chioschi per rivendita di gelati, giornali, fiori, ecc. È vietato porre nelle vicinanze degli edifici di interesse storico-artistico elementi ingombranti come cassonetti, alberi di alto fusto di nuova piantumazione, insegne pubblicitarie, cabine telefoniche e simili.

8 - Illuminazioni di strade e passaggi privati

Le strade ed i passaggi privati aperti al pubblico transito dovranno essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà, secondo un progetto da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

A richiesta dei privati proprietari, il Responsabile del Settore UTC potrà autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dall'Amministrazione Comunale.

9 - Elementi di pregio

È prescritta la conservazione di tutti gli elementi costruttivi di interesse storico-artistico o testimoniale.

Art.161 Cassette per la corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima da terra pari a 1,60 m.

I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, seguendo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art.162 Elementi di ornato ed accessori

Il presente Regolamento Edilizio Urbanistico, mira alla valorizzazione dell'ambiente urbano disciplinando la presenza, comunque necessaria, di quegli elementi accessori, quali insegne, targhe, bacheche, tende, segnaletiche di vario tipo, manifesti, ecc. che, essendo per loro natura posizionati sulle facciate degli edifici o nelle loro immediate vicinanze, divengono parte integrante delle partiture architettoniche e decorative dei prospetti e degli edifici stessi e, pertanto, della intera scenografia degli spazi urbani.

1 - Insegne: definizione e distinzione

insegna di esercizio: per insegna di esercizio si intende una scritta a carattere permanente avente la funzione di indicare il nome dell'esercente o la ragione sociale della ditta, la qualità dell'esercizio o la sua attività, l'indicazione delle merci vendute o fabbricate, o dei servizi che ivi si prestano, esposta esclusivamente nella sede dell'esercizio (sito al piano terra dell'edificio).

targa : Per targa si intende un'insegna, di dimensioni limitate a carattere permanente avente la funzione di indicare il nome dell'esercente o la ragione sociale della ditta, la qualità dell'esercizio, arte o professione, esposta esclusivamente nella sede dell'esercizio (sito al piano terra o ai piani superiori dell'edificio).

segnale di esercizio: Per segnale di esercizio si intende una scritta a carattere permanente avente la funzione di indicare l'ubicazione della sede dell'esercizio quando questo trovasi in posizione defilata rispetto alla viabilità principale, esposto esclusivamente nei punti e nei modi prestabiliti dall'autorità comunale.

insegna pubblicitaria: Per insegna pubblicitaria (pubblicità generica) si intende una scritta o immagine a carattere temporaneo, avente la funzione di pubblicizzare un esercizio, un'attività temporanea, un prodotto commerciale, esposta esclusivamente nei punti e nei modi prestabiliti dall'autorità comunale.

insegna di informazione pubblica: Per insegna di informazione pubblica (informazione) si intende una scritta o immagine a carattere temporaneo avente la funzione di informare il cittadino sulle attività dell'Amministrazione comunale, dei partiti politici, di Enti pubblici e simili, di Associazioni culturali, religiose e simili, esposte esclusivamente nei punti e nei modi prestabiliti dall'autorità comunale.

Segnale di interesse pubblico: Per segnale di interesse pubblico si intende una scritta a carattere permanente avente la funzione di indicare l'ubicazione di tutti quei servizi di pubblico interesse, di attività culturali ed artistiche, sportive, di monumenti di carattere storico e di particolare interesse, ecc. esposto esclusivamente nei punti e nei modi prestabiliti dall'autorità comunale.

Divieti:

non sono ammesse insegne direttamente dipinte:

- sul paramento murario
- sugli stipiti del varco murario
- su portoni e su infissi
- su marciapiedi
- sul manto stradale.

Non sono ammesse insegne di sorta apposte:

- su portali
- su cornici
- su modanature in genere
- su balconi.

2 - Bacheche: definizione e distinzione

Per bacheche in genere si intendono contenitori di forma scatolare adibiti ad esposizione, a carattere permanente, apposti sul paramento murario degli edifici. Le bacheche, per le diverse funzioni a cui possono assolvere, vengono definite e distinte come appresso indicato:

- bacheca informativa: per bacheca informativa si intende quella adibita esclusivamente alle esposizioni di insegne di informazione pubblica che hanno la funzione di informare il cittadino sull'attività dell'Amministrazione Comunale, dei partiti politici, di enti pubblici e simili, di associazioni culturali, religiose, sportive, ecc.
- bacheca pubblicitaria: per bacheca pubblicitaria si intende quella adibita esclusivamente all'esposizione di insegne pubblicitaria (pubblicità generica) che hanno la funzione di pubblicizzare un esercizio o un prodotto commerciale.
- bacheca commerciale: per bacheca commerciale si intende quella adibita all'esposizione di merce direttamente venduta o all'esposizione di materiale informativo sull'attività direttamente svolta.

Non sono ammesse bacheche di sorta poste:

- su portali
- su cornici
- su modanature in genere
- sulle mura cittadine
- sulla linea verticale di separazione tra unità edilizie.

Non sono ammesse bacheche pubblicitarie.*

Non sono ammesse bacheche commerciali.*

* Unica deroga per agenzie immobiliari e agenzie turistiche, trattorie, ristoranti e simili.

Le bacheche informative possono essere installate esclusivamente da:

- amministrazione comunale
- partiti politici
- enti pubblici
- associazioni culturali, religiose, sportive ecc.
- farmacie (solo esposizione dei turni di servizio)
- cinematografi e teatri.

Gli esercizi, enti ed associazioni pubbliche o private, possono installare una sola bacheca informativa, nella

propria sede. Gli esercizi, enti ed associazioni pubbliche o private, possono installare ulteriori bacheche informative, oltre a quella installata nella propria sede, esclusivamente nei punti indicati dall'autorità comunale.

Le bacheche commerciali possono essere installate esclusivamente da:

- agenzie immobiliari e turistiche (che possono installare le loro bacheche in spazi prestabiliti dall'autorità comunale);
- ristoranti, trattorie e simili (esposizione dei turni di servizio del menù, esclusivamente nella propria sede.

E' ammesso un solo tipo di bacheca a forma scatolare completa di pannello di fondo su telaio con sportello e vetri posizionata frontalmente ed esternamente al paramento murario con distacco di cm 1.

Sono consentiti materiali come di seguito descritti:

fondo: lamiera in ferro rivestita internamente in legno

telaio: legno o metallo verniciato opaco

colore: legno o grigio antracite

In relazione al tipo di attività pubblica o privata, le bacheche possono avere dimensioni diverse per quanto concerne la misura in larghezza e in altezza, mentre è costante la dimensione dello spessore, uguale a cm.5,00 (cinque) e del distacco dal paramento murario, uguale a cm.1,00 (uno).

3 - Tende: definizione e distinzione

Le tende aggettanti nello spazio libero, in corrispondenza dei varchi murari al piano terra degli edifici, sono elementi parasole, in tela naturale o plastificata, sorretta da una intelaiatura metallica che ne consente l'apertura e la chiusura.

Le tende, per la loro forma si distinguono come appresso indicato:

TENDA A SCIVOLO: sostenuta da elementi metallici laterali con movimento retrattile, con chiusura ad avvolgimento su rullo.

TENDA A BAULETTO: sostenuta da elementi metallici laterali a raggiera, con chiusura a soffietto.

TENDA A PALLONCINO: sostenuta da elementi metallici, sagomati a forma semicircolare, con chiusura a soffietto.

Le tende non debbono ostacolare la viabilità meccanica e pedonale, né la vista della segnaletica stradale e toponomastica.

Non sono comunque ammesse:

- tende apposte nei varchi murari delle finestre a piano terra e ai piani superiori
- tende che interessano più varchi murari
- tende fisse
- tende con appoggi a terra
- tende con elementi portanti al di sopra del loro tessuto
- tende con supporti fissati su portali, cornici, o altre modanature

- tende nelle strade carrabili privi di marciapiedi.

Non sono ammesse scritte o simboli sul tessuto delle tende.

Unica deroga quando la tenda, in posizione aperta, copre l'insegna di esercizio. Nel qual caso sono consentite scritte e simboli limitatamente sul tessuto della frangia frontale.

AMMISSIBILITA' Sono ammesse esclusivamente tende poste nei varchi murari al piano terra degli edifici.

E' ammessa una tenda limitatamente ad ogni varco murario.

Sono consentiti i materiali come di seguito descritti:

struttura portante: bracci a leva o a parallelogrammi, in piattina di acciaio brunito o verniciato;

struttura portante: bracci snodati in tubo di acciaio brunito o verniciato;

tende: tela naturale o acrilica;

colore della tenda: grezzo naturale, tabacco, grigio perla o chiaro, ocra chiaro.

In relazione al tipo di varco murario interessato, le tende possono assumere dimensioni diverse

Nelle strade e nelle piazze i tendoni devono rimanere aderenti e fissi alla relativa apertura se la larghezza della strada è inferiore a 5,00 m. Nelle strade di larghezza tra 5,00 m ed 8,00 m la sporgenza massima potrà essere di 0,75 m; se la strada è più larga di 8,00 m la sporgenza potrà raggiungere un decimo della larghezza, ma comunque non superiore a 1,50 m. I tendoni sporgenti del muro dovranno avere l'intelaiatura ed i congegni ad un'altezza dal suolo di almeno 4,50 m.

4 - Serrande a rotolo e cancelli estensibili

Nella collocazione di serrande a rotolo e cancelli estensibili non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo del muro, ad eccezione del copri-rotolo, che in ogni caso non dovrà emergere per più di 20 cm.

5 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo indennizzo, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti sugli spazi pubblici, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

- a) le indicazioni toponomastiche;
- b) i cartelli per le segnalazioni stradali;
- c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste e Telegrafi, telefoni, ecc.;
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per conduttori elettrici;

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli orologi elettrici i cartelli sopra indicati non dovranno essere sottratti alla pubblica vista. Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli

enti e delle amministrazioni interessati.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso all'Amministrazione Comunale e alle altre amministrazioni interessate, che dovranno prescrivere entro 60 giorni i provvedimenti del caso.

6 - Prescrizione per gli enti ed i privati utenti del suolo pubblico od esercenti il diritto di applicazione sulle facciate degli edifici

Gli enti ed i privati che debbono collocare condutture nel sottosuolo o nel soprassuolo pubblico, nel richiedere il permesso all'Amministrazione Comunale, dovranno dimostrare che l'opera non provoca pregiudizio di alcun genere agli impianti esistenti o all'assetto ambientale delle vie e delle piazze interessate. Il Responsabile del Settore UTC potrà richiedere la posa in opera di condutture interrato in luogo dei cavi aerei. Per le opere di cui sopra i privati sono tenuti a versare cauzione, a garanzia dell'integrale ripristino del suolo e dei manufatti interessati.

7 - Prescrizioni per l'eliminazione delle barriere urbane

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art.163 Antenne centralizzate – Impianti di condizionamento

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti le coperture di edifici con più unità immobiliari, è obbligatoria l'installazione di un'unica antenna centralizzata da collocare, ove possibile, sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica.

Sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

L'installazione delle antenne *paraboliche* nel centro storico è consentita solo sulle coperture.

Sono vietate le installazioni "a vista" delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti/compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico.

L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o dagli spazi pubblici.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art.164 Prescrizioni e norme generali per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, le costruzioni dovranno essere realizzate nel pieno rispetto delle prescrizioni tecniche, necessarie a garantire

l'accessibilità, l'adattabilità, e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui al DM 236/89 recante il Regolamento di Attuazione dell'art. 1 della L. 13/1989.

Le soluzioni urbanistico-edilizie dovranno essere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici ai sensi del DPR 503/1996.

Per barriera architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i non udenti.

Il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile del Settore UTC, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato alla verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, del rispetto delle norme di cui al DM 236/89, che qui si intende integralmente richiamato. È fatto obbligo all'Amministrazione Comunale l'approvazione del Piano Urbanistico di Circolazione Urbana a servizio dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate, entro e non oltre un anno a far data dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio quando prescritta, è condizionato alla verifica della conformità dell'opera realizzata all'art. 11 del DM 236/89.

Art.165 Criteri generali di progettazione per il superamento delle barriere architettoniche

Gli edifici dovranno essere progettati e costruiti in conformità al DPR 384/1978, alla L. 13/1989, al DM 236/1989, alla L. 118/1971, alla Circ. Min. LL.PP. n. 4809 del 19/06/1968 e alla Circ. Min. Interno n. 1010068/13500.A del 22/03/1972.

Si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito: accessibilità, visitabilità, adattabilità.

1) Fermo restando il rispetto della normativa innanzi citata; la progettazione degli spazi accessibili è inderogabilmente sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- a) porte: deve essere garantito il passaggio della persona in carrozzina attraverso il dimensionamento e la tipologia della porta e l'adeguata sistemazione degli spazi antistanti e retrostanti;
- b) pavimenti: i pavimenti devono essere orizzontali, complanari e non sdruciolevoli, in modo da garantire la massima sicurezza. I dislivelli e le irregolarità, qualora presenti, devono essere segnalati per mezzo di variazioni cromatiche;
- c) infissi interni: le finestre, le porte-finestre, ecc., devono garantire il facile utilizzo da parte di persone disabili, sia per la tipologia che per la collocazione dei meccanismi di apertura;

- d) terminali impianti: tutti gli interruttori, regolatori, campanelli, ecc., degli impianti (elettrici, idrici, del gas, di condizionamento, di riscaldamento, di allarme e di comunicazione) devono essere facilmente individuabili per le persone con difficoltà sensoriali e raggiungibili anche dalle persone in carrozzina.
- e) servizi igienici lavabo: nei locali adibiti a servizi igienici deve essere garantito l'accesso e l'utilizzo dei sanitari anche alla persona disabile, prevedendo spazi sufficienti alle manovre di una carrozzina. Le porte devono essere scorrevoli e con apertura verso l'esterno. Il lavandino deve permettere l'accostamento frontale della persona in carrozzina.
- f) w.c., bidet: deve essere garantito l'accostamento laterale della carrozzina alla tazza e, ove presente, al bidè. In caso di adeguamento è consentita l'eliminazione del bidè per garantire un adeguato spazio per l'accostamento al w.c. .
- g) doccia, vasca: deve essere garantito l'accostamento della carrozzina alla vasca ed il trasferimento dalla carrozzina al sedile della doccia.
- h) cucina: preferibilmente le attrezzature per la preparazione e la cottura dei cibi devono essere posti sulla stessa parete o su pareti contigue, garantendo la continuità del piano di lavoro. La persona in carrozzina deve potersi accostare ai principali apparecchi.
- i) balconi e terrazze: gli spazi di pertinenza degli alloggi debbono essere accessibili e sicuri.
- j) percorsi orizzontali: corridoi e percorsi orizzontali devono avere un andamento il più possibile regolare, i cambiamenti di direzione devono essere evidenziati, la larghezza dei percorsi deve garantire un agevole accesso agli alloggi.
- k) scale: le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo; le rampe devono avere possibilmente lo stesso numero di gradini e questi ultimi devono avere la stessa alzata e pedata. Inoltre le scale delle parti comuni degli edifici aperti al pubblico devono: permettere il passaggio di due persone, il transito di una barella (con inclinazione massima del 15%), arrestare la caduta di un corpo tramite un limitato sviluppo della rampa o per mezzo di un ripiano, avere il corrimano su entrambi i lati, essere dotate di illuminazione naturale e/o artificiale e percepibili anche ai non vedenti.
- l) rampe: la rampa deve permettere alla persona che fa uso di carrozzina di superare agevolmente e senza eccessivo affaticamento un dislivello.
- m) ascensore: le dimensioni della cabina, il sistema di apertura delle porte, di livellamento al piano, il posizionamento della botoniera e i tempi di apertura e chiusura devono garantirne l'uso da parte di una persona in carrozzina.
- n) servoscala: tale apparecchiatura è consentita in alternativa a rampe od ascensori per gli interventi di adeguamento o per superare dislivelli contenuti.
- o) elevatore: tale apparecchiatura è consentita in alternativa a rampe od ascensori per gli interventi di adeguamento o per superare dislivelli contenuti. Deve essere dotata di sistemi anticaduta, anticesoiamento, antischiacciamento, antiurto, di sicurezza elettrica e di sicurezza meccanica.
- p) autorimesse: devono essere agevolmente collegate con gli spazi esterni e con gli apparecchi di risalita.

Negli edifici aperti al pubblico un posto su cinquanta deve essere riservato per i veicoli delle persone disabili.

- q) percorsi esterni: devono presentare un andamento regolare e svolgersi in orizzontale o con pendenze minime.
 - r) parcheggi: debbono essere complanari o raccordati mediante rampe alle aree pedonali.
- 2) Per i criteri di progettazione relativi alla visitabilità e alla adattabilità sono interamente richiamati gli artt. 5 e 6 del DM 236/1989.

Art.166 Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

- 1) È fatto divieto di costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi; su terreni esposti a inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua; su suoli di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.
- 2) Quando possibile, le fondazioni debbono essere attestata sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio; ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale le strutture fondali debbono essere convenientemente incassate.
- 3) Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba impostare il fabbricato su terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire la solidità delle fondazioni.

Art.167 Camere d'aria, intercapedini e vespai

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente protetti dall'umidità e ventilati.

Art.168 Murature di nuova esecuzione

- 1) Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte, utilizzando idonei materiali e qualificata mano d'opera, con malta cementizia od idraulica.
- 2) Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm. 13 e di larghezza pari a quella del muro; la distanza verticale tra tali corsi non può superare 1,50 m.
- 3) Nel calcolo dei setti portanti si deve considerare l'azione del vento e si deve garantire che il carico di esercizio sia inferiore a quello ammissibile per il materiale impiegato.
- 4) Nei piani in elevazione al di sopra del livello terraneo sono vietate le strutture spingenti, quando le spinte non siano contrastate da opportune catene.
- 5) In corrispondenza di ogni piano deve eseguirsi un cordolo di collegamento in c.a. su tutti i setti verticali portanti.

Art.169 Solai, coperture, balconi

- 1) I solai latero-cementizi o in c.a. e le travi in ferro dei solai con voltine o con tavelloni devono essere resi solidali con le murature adiacenti mediante opportuni accorgimenti tecnici.
- 2) Le coperture non debbono presentare effetti spingenti sulle murature portanti.
- 3) I piani in aggetto dei balconi (in pietra, in muratura, in ferro e voltine o tavelloni, in c.a.) debbono essere opportunamente verificati.
- 4) È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di interventi di restauro di costruzioni tradizionali.
- 5) Negli edifici tradizionali, le prescrizioni del presente articolo debbono essere temperate con le esigenze della tutela ambientale.

Art.170 Scale

- 1) Quando servano più di due piani o più di due alloggi le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano; qualora si osservino le disposizioni dell'art. 19 della L. 166/1975, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati.
- 2) Nei fabbricati aventi non più di due piani fuori terra, sono consentite l'aerazione e l'illuminazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione, fatte comunque salve le disposizioni del comma precedente.
- 3) Nel vano scala non possono essere aperte le fonti di luce dei locali di abitazione, delle cucine e dei gabinetti.

Art.171 Rifiniture interne e pavimenti

- 1) Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per decorare gli ambienti non debbono rilasciare o contenere sostanze nocive.
- 2) In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero a parassiti.

Art.172 Zoccolature e gronde

- 1) Le murature intonacate debbono essere protette alla base da un'adeguata zoccolatura.
- 2) Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o comunque con strutture atte a garantirne la stabilità, di convenienti dimensioni.
- 3) La sporgenza delle gronde oltre 12 cm. è possibile solo su fronti aventi altezza pari o maggiore a 4 m. e non può superare 0,60 m. per le strade di larghezza inferiore a 8 m; per le altre strade valgono le prescrizioni relative agli elementi in aggetto, per un massimo di 1,20 m.

Art.173 Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico, da realizzare secondo adeguate prescrizioni di progetto.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Se esterni, le pluviali debbono essere realizzate in materiale indeformabile per una altezza minima di 3,00 m da terra.

Nel sistema di deflusso delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere e luride.

Art.174 Clima Acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati dal presente REU come A1, A2, S, devono essere adottati i sistemi idonei per garantire un adeguato clima acustico.

In ogni caso, per gli ambienti abitabili, come definiti all'art. 2, comma 1, lettera b) della L.447/1995, fermi restando i valori limite assoluti determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale (DPCM 1/3/1991, D.G.R.C. 2436/03), i valori limite differenziali (determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo) debbono essere contenuti e verificati come disposto dall'art. 2, comma 2 del DPCM 1/3/1991.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali, circa le emissioni di rumore da parte di sorgenti fisse e mobili interne od esterne all'ambiente.

È opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida esterna.

Per le nuove costruzioni, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore sono stabiliti, conformemente al DPCM 05/12/1997, i valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi degli edifici come appresso riportato:

Tab. A - Classificazione degli ambienti abitativi

Categoria A	Edifici adibiti a residenza o assimilabili
Categoria B	Edifici adibiti ad uffici e assimilabili
Categoria C	Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili
Categoria D	Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili
Categoria E	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
Categoria F	Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
Categoria G	Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

Tab. B - Requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici

Categorie	Parametri				
Tab. A	R_w	$D_{2m,nT,w}$	$L_{n,w}$	L_{ASmax}	L_{Aeq}
D	55	45	58	35	25
A, C	50	40	63	35	35
E	50	48	58	35	25
B, F, G	50	42	55	35	35

Dove:

R_w = indice del potere fonoisolante apparente di partizioni fra ambienti;

$D_{2m,nT,w}$ = indice dell'isolamento acustico standardizzato di facciata;

$L_{n,w}$ = indice del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato;

L_{ASmax} = limite di rumorosità degli impianti a funzionamento discontinuo;

L_{Aeq} = limite di rumorosità degli impianti a funzionamento continuo.

Art.175 Locali di deposito per rifiuti solidi

Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

Tali locali devono essere dimensionati in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali degli edifici medesimi, entro un limite del 5% della volumetria lorda per ogni singola unità immobiliare e comunque per un minimo di 8 mq. di superficie.

Devono essere ubicati in prossimità e allo stesso livello della strada, con accesso diretto dall'esterno e devono essere facilmente raggiungibili dalle scale e/o dagli ascensori.

Se ubicati nel fabbricato, essi devono essere dotati di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco all'esterno, preferibilmente sulla copertura; se ubicati all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000. Detti depositi devono avere pareti impermeabilizzate ed essere muniti di scarico sifonato.

Detti locali, non computabili ai fini planivolumetrici, se esterni al fabbricato devono rispettare le distanze dalle strade e dai confini di proprietà.

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

Tali locali devono essere indicati in fase di progettazione di nuovi fabbricati.

Art.176 Isolamento dall'umidità

I locali di nuova costruzione classificati come A1 devono avere, indipendentemente dalla quota del

pavimento rispetto al terreno sistemato, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata. I locali di tipo S devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno sistemato, il piano di calpestio isolato mediante vespaio areato.

Nei locali classificati come A2 è sufficiente che il piano di calpestio sia attestato su un vespaio aerato dello spessore minimo di 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i locali classificati A1, A2 e S risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere previsto un efficiente isolamento dall'umidità all'esterno della parte interrata dei predetti locali.

Il solaio deve essere posto sempre ad un livello superiore alla falda freatica e alla quota di massima piena delle fognature di scarico. La circostanza sarà certificata da apposita relazione, corredata dagli opportuni calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire.

Il Comune può concedere aree pubbliche per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono essere carrabili ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, le carrozzine dei bambini e le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le murature devono essere isolate da idonei strati impermeabili continui posti in opera più in basso del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali seminterrati o terranei, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante idonei materiali impermeabili.

Le coperture piane debbono essere adeguatamente impermeabilizzate.

Art.177 Rifornimento idrico

L'approvvigionamento idrico dovrà assicurare l'acqua potabile a tutta la popolazione. Ai sensi della normativa vigente, nessuna tubazione della rete di distribuzione di acqua potabile esterna ai fabbricati potrà essere posta a distanza minore di m. 1,50 da fognoli, pozzetti ecc.

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1 - A2 e S deve essere provvista di acqua potabile proveniente da un acquedotto pubblico ovvero da un acquedotto o un pozzo privato.

In quest'ultimo caso, la potabilità deve essere certificata dalla A.S.L. competente per territorio. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento.

Art.178 Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni

I locali classificati A1 e A2 debbono essere dotati di opportuni rilevatori di gas nocivi.

I locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura annesso al locale di soggiorno deve comunicare adeguatamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata in corrispondenza dei fornelli.

Tutti i locali accessori di categoria S sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra della massima altezza del tetto, o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. È vietata l'installazione di canne fumarie in linea sulla stessa falda o terrazza, aventi la medesima quota di fuoriuscita.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o alle tamponature, devono essere definite con decorosa soluzione architettonica. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, si installeranno gli impianti di depurazione previsti dalla norme vigenti.

Art.179 Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri dalla vigente legislazione, del tipo iscritto nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali. Esse troveranno collocazione nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, rispettando le prescritte distanze dalle abitazioni.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ad installazioni, impianti e strutture per la produzione di energia o per la raccolta e lo stoccaggio dei rifiuti.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di opportune cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti, fermo restando la necessità della relativa verifica ad opera della A.S.L. competente per territorio.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, iscritti nella seconda classe, possono insistere anche in zone residenziali, a condizione che siano

adottate speciali cautele, riconosciute idonee dalla A.S.L. competente per territorio, ad evitare ogni pericolo per l'incolumità e la salute pubblica.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMA DI CONTROLLO

Art.180 Attività di vigilanza - Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente, il Responsabile dell'Area Tecnica esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire, nonché verificare l'osservanza delle disposizioni legislative o regolamentari applicabili.

Il Responsabile del Settore UTC può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, controfirmato per presa visione dal titolare e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata, indicando le risultanze della medesima, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. ed int. (T.U. Edilizia). Nel verbale devono essere riportate le eventuali osservazioni dei contraddittori.

1) Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie per controllare la rispondenza edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire, alla SCIA ed alle norme vigenti in materia. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

2) Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi al progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza dei lavori, si procede ai termini di L. contro le opere abusive.

3) Il provvedimento abilitativo delle opere deve essere sempre ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il Dirigente di Settore richiederà al corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti. Copia del provvedimento abilitativo delle opere, (permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività) come pure degli elaborati approvati e timbrati Comunale e, quando dovuto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Art.181 Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Edilizio Urbanistico, alle prescrizioni degli

strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle prescrizioni fissate nel Permesso di Costruire e ad ogni altra norma legislativa o regolamentare applicabile in materia edilizia ed urbanistica comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali prevista dalle leggi vigenti.

Ove mai l'inosservanza si riferisse a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni dello Stato, il Responsabile del Settore UTC ne informa la competente autorità ministeriale, attraverso il relativo ufficio periferico.

Art.182 Provvedimenti

Le opere in totale difformità dal Permesso di Costruire o con variazioni essenziali sono definite dagli artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. ed int. (T.U. Edilizia). Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Responsabile del Settore UTC ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di definire i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite o per il ripristino dello stato dei luoghi. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notifica di esso il Responsabile del Settore UTC non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Responsabile del Settore UTC con ordinanza:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dal Permesso di Costruire;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire;
- c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o su terreni sottoposti in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- d) in caso di annullamento del Permesso di Costruire;
- e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dal Permesso di Costruire o in assenza di esso, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;

3) l'acquisizione gratuita delle opere, in uno con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune, che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dal Permesso di Costruire;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Responsabile del Settore UTC, vidimata e resa esecutiva dal magistrato competente nella cui giurisdizione ricade il Comune. Tale ordinanza costituisce

titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Responsabile del Settore UTC, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici che motivino la conservazione della stessa, e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. Contro l'ordinanza del Responsabile del Settore UTC può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli enti di diritto pubblico, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, in totale difformità dal Permesso di Costruire o in assenza dello stesso;

5) una sanzione pecuniaria:

- a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel caso di annullamento del Permesso di Costruire, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale è notificata al responsabile dell'abuso a cura del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
- b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dal Permesso, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
- c) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dal Permesso e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stato rilasciato il Permesso. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Responsabile del Settore UTC ne informa il Ministero di LL.PP. e l'Amministrazione Regionale.

Per le opere eseguite in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività, si irrogano le sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. ed int. (T.U. Edilizia).

Art.183 Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale vengono applicate ai sensi degli artt. 106 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale 383/1934 e dall'art. 3 della L. 603/1961.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie subiscono le penalità stabilite dal T.U. della legge sanitaria 1265/1934 e succ. mod. ed int.

L'inosservanza di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia è sanzionata ai sensi delle leggi e dei regolamenti medesimi.

Art.184 Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente al Permesso di Costruire nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente REU comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b.

Art.185 Sanzioni penali

Per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del Permesso di Costruire o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali previste nella Parte I, Titolo IV, Capo II del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. ed int. (T.U. Edilizia).

Art.186 Decadenza dalle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza titolo o in contrasto con esso ovvero iniziate sulla base di titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. La norma è applicabile quando il contrasto riguardi violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici.

Art.187 Divieto di allacciamento a pubblici servizi

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare forniture per l'esecuzione di opere prive del titolo abilitativo prescritto.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art.188 Miglioramento igienico dei fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento Edilizio Urbanistico, devono essere apportati i necessari miglioramenti igienici. Questi comprendono l'eliminazione di locali igienici pensili, o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Art.189 Adeguamento delle costruzioni

Gli edifici esistenti che non rispondono in tutto o in parte alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio Urbanistico, devono, in caso di opere di ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti. E' fatta salva, in ogni caso, l'efficacia degli atti abilitativi già formati conformemente alla previgente normativa urbanistica, anche per opere non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sopra passaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve comunque essere prescritta, ove non sia urgente ed indifferibile, in occasione di opere di ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

Art.190 Inadempienza alle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Edilizio Urbanistico, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (generalisti ed attuativi), alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite a cura delle amministrazioni statali, il Responsabile del Settore comunale a ciò competente ne informa le autorità ministeriali, attraverso il relativo ufficio periferico.

TITOLO VI – PEREQUAZIONE**Art.191 Definizione e Modalità – art 54 della LUR**

La perequazione nasce dalla necessità di sopperire al mutato quadro economico e giuridico italiano, quadro giuridico che sancisce la decadenza e l'obbligo di indennizzo dei vincoli reiterati. Il fine della perequazione urbanistica è l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili oggetto di trasformazione urbanistica, dei diritti edificatori riconosciuti dal Piano e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Poiché è evidenziato anche dalla disciplina dell'economia territoriale e dell'estimo urbano che la rendita fondiaria è legata direttamente e indirettamente alle scelte di piano, appare logico che la perequazione debba orientarsi sia verso un equo trattamento delle proprietà omogenee per caratteristiche morfologiche, funzionali e urbanistiche e sia verso il recupero della rendita a vantaggio dei proprietari in termini di utilità per la collettività. Ciò si otterrà consentendo trasformazioni attuate da diritti edificatori che consentano un normale profitto di impresa. Per perseguire gli obiettivi di equità e solidarietà sociale occorre rendere indifferente la proprietà rispetto alle previsioni di piano.

In sintesi attraverso la perequazione si ottiene:

- indifferenza della proprietà rispetto alle scelte strategiche del Piano, non essendoci più distinzione tra aree pubbliche e private;
- eliminazione della pratica espropriativa, di difficile applicazione come detto, sia a livello giuridico che finanziario;
- eliminazione del pericolo di decadenza e reiterazione del vincolo, dall'entrata in vigore del Piano, orientando la pratica espropriativa solo verso aree strategiche.

La L.r. della Calabria n.19/2002 disciplina la perequazione all'art.54; tale articolo oltre a enunciare il fine dell'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti e degli oneri derivanti dalla trasformazione, al comma 2 recita:

“La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del piano stesso.....”.

In sintesi, l'approccio perequativo insito nella L.r. 19/2002 e s.m.i. è fondato sul criterio della *ridistribuzione di valori* piuttosto che su quello della *conformazione territoriale*. Il *quantum edificatorio* spettante ai terreni per i quali siano previsti usi urbani deve essere indifferente dalle specifiche destinazioni d'uso previste dal PSC; è necessario invece che sia fondato sulla valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano al momento della formazione del Piano stesso, riconoscendo inoltre la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti omogenei, in modo tale che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio. Per quanto concerne i diritti edificatori eccedenti un certo limite, la L.r.

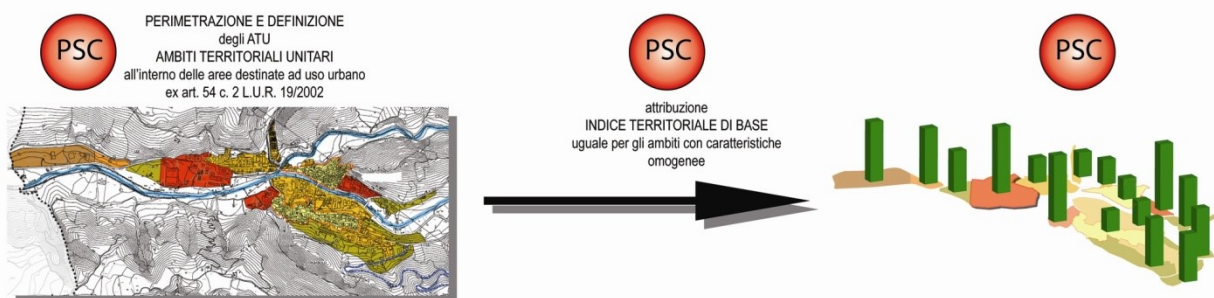
19/2002 e s.m.i. attribuisce al Comune il loro utilizzo per finalità di interesse generale previste nei programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale.

Procedura di attuazione della perequazione urbanistica.

1. Il **PSC** rappresenta il primo livello di attuazione della pratica perequativa. Pertanto esso perimetrerà e definirà tutti gli **Ambiti Territoriali Unitari (ATU)** per le aree urbanizzabili; successivamente, agli ambiti così individuati assegnerà un **indice territoriale di base** (plafond di edificabilità) - **ITB**.

L' **indice territoriale di base** verrà ripartito in maniera differenziata tra i differenti ambiti, differenti per caratteristiche geomorfologiche, ambientali e funzionali, riconoscendo eventualmente lo stesso diritto edificatorio per gli ambiti rientranti nella stessa classe *“in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio”* (ex art. 54 c. 2 L.U.R. 19/2002).

Quindi a ciascun ambito omogeneo verrà attribuita una eguale capacità insediativa (in termini di cubatura massima realizzabile art. 54 della LUR 19/02 e s.m.i.);



2. Successivamente attraverso lo strumento del **Piano Operativo Temporale (POT)** saranno individuati per ogni **ATU**, le zone in cui si applicano le tecniche perequative.

Il **POT** è uno strumento a carattere operativo – programmatico il cui scopo essenziale è quello di dare concretezza e attuabilità alle previsioni del PSC.

Mediante esso, che ha durata di 5 anni, pari ad una legislatura amministrativa, il Sindaco e l'Amministrazione Comunale sono chiamati ad individuare quelle opere pubbliche e quelle aree (pubbliche ma anche private), inserite nel **PSC**, di nuova edificazione o di riqualificazione e recupero urbanistico, la cui realizzazione è considerata, a giudizio dell'Amministrazione, di "interesse pubblico", dove si intende intervenire in via prioritaria per l'attuazione del Piano Strutturale.

All'interno del **POT** vengono individuate le aree di nuova edificazione o riqualificazione da sottoporre di norma a **Piano Attuativo Unitario**. In tal senso esso rappresenta uno strumento di raccordo fra il livello strutturale e quello attuativo. (cfr. Linee Guida per la Pianificazione Regionale cap. 5.5.1 pag. 110)

La L. urbanistica regionale all'art. 23 c. 3 inoltre cita:

“Il POT, per gli ambiti di nuova edificazione e di riqualificazione urbanistica, in conformità al PSC definisce:

a) la delimitazione e le priorità di attuazione degli ambiti d'intervento, gli indici edilizi, le

destinazioni d'uso ammissibili in conformità al Piano Strutturale Comunale gli indici di proporzione per gli interventi privati, ivi compresi gli indici edilizi e le destinazioni d'uso;

b) gli aspetti fisico - morfologici ed economico-finanziari;

c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi immobiliari interessati;

d) l'indicazione degli interventi da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e/o di quelli destinati alla mitigazione degli impatti e alla compensazione degli effetti;

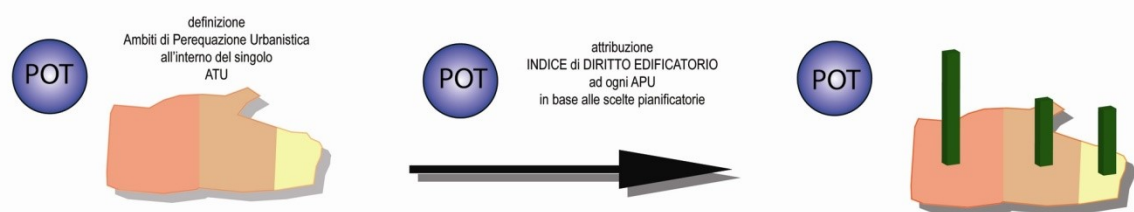
e) la definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti da realizzare o riqualificare, nonché l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.”

Si individueranno così gli **Ambiti di Perequazione Urbanistica (APU)** individuati con apposita numerazione negli elaborati del **POT**, cui sarà dedicata una apposita scheda di progetto, in cui saranno individuati:

- **l'Indice di Diritto Edificatorio (IDE)**
- un primo schema in cui si identificano le aree in cui dovrà concentrarsi l'edificazione e le aree non interessate da trasformazione da cedere al Comune.

Le aree inedificabili individuate nel **POT** godono degli stessi diritti edificatori delle aree edificabili individuate nelle schede di progetto nel **POT**. Questi diritti saranno utilizzati nelle aree di concentrazione dell'edificazione come individuato nel **POT**. Le restanti aree saranno cedute volontariamente al Comune con apposita **Convenzione**.

Le aree vincolate individuate nel **PSC**, per la loro stessa natura di inedificabilità, per motivi di natura legislativa, di prevenzione da rischi di natura idrogeologica o sismica o per motivazioni di tutela ambientale godranno comunque di un indice edificatorio legato all'ambito in cui ricadono, ma dimezzato, e spendibile nelle aree di concentrazione dell'edificazione.



3. L'**IDE** si compone di una parte spettante ai proprietari, **ITB**, ed una parte spettante al Comune, **Indice Edificatorio Pubblico (IEP)**, calcolata in base a scelte strategiche e programmatiche.

Tale procedura soddisfa le condizioni dettate dall'art. 54 c. 3

“Ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC), che ecceda la misura

della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale.”

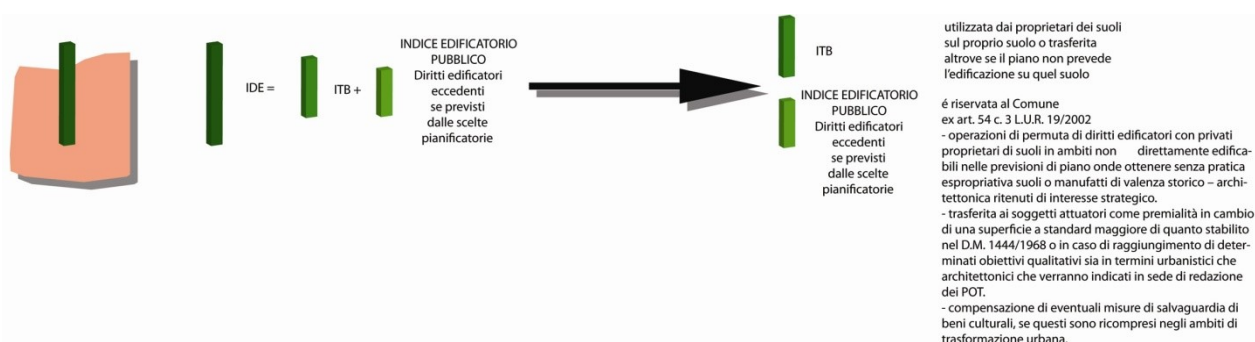
Secondo questa procedura i diritti edificatori maturati dai proprietari di suoli ricompresi nelle zone urbanizzabili concentreranno la propria capacità edificatoria sui lotti edificabili che verranno individuati dal **POT**.

L' **IDE** si compone quindi:

a – **ITB** quota spettante al proprietario direttamente utilizzabile dallo stesso

b - **IEP** quota spettante al Comune (ex art. 54 c. 3 L.U.R. 19/2002) che verrà utilizzata per:

- operazioni di permuta di diritti edificatori con privati proprietari di suoli in ambiti non direttamente edificabili nelle previsioni di piano onde ottenere senza pratica espropriativa suoli o manufatti di valenza storico – architettonica ritenuti di interesse strategico.
- trasferita ai soggetti attuatori come premialità in cambio di una superficie a standard maggiore di quanto stabilito nel D.M. 1444/1968 o in caso di raggiungimento di determinati obiettivi qualitativi sia in termini urbanistici che architettonici che verranno indicati in sede di redazione dei POT.
- compensazione di eventuali misure di salvaguardia di beni culturali, se questi sono ricompresi negli ambiti di trasformazione urbana.



4. Il progetto relativo ai singoli **APU** si esplicherà in un **Piano Attuativo Unitario** (con superfici minime di 15.000 mq cfr. art. 155 del REU) che “riprende le finalità e gli scopi dei vecchi Piani Particolareggiati ma con qualche sostanziale differenza. Infatti mentre nel passato, essendo già interna allo strumento generale del PRG la definizione degli specifici usi del suolo, del rapporto fra spazio residenziale e servizi, degli indici territoriali e fondiari, del rapporto di copertura interno ai lotti, i Piani Particolareggiati avevano il compito di definire l’assetto morfologico, anche in caso di scarsi margini di autonomia; piani esecutivi in sostanza, ai quali era affidato il compito di eseguire le prescrizioni dello strumento generale. La nuova L. urbanistica assegna invece a questi piani un compito di definire , anche mediante l’applicazione dei meccanismi perequativi, le specifiche destinazioni del suolo (residenza, verde, servizi, parcheggi etc...). Dal momento che la L. assegna ai PAU il compito di definire “lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d’uso” nonché la rete viaria, la sua relazione con la viabilità urbana e gli spazi pedonali,

esso rappresenta di fatto lo strumento della definizione della morfologia urbana, il momento di raccordo e dialogo fra urbanistica ed architettura. (cfr. Linee Guida per la Pianificazione Regionale cap. 5.5.2 pagg. 111 - 112)

In esso saranno consentite limitate variazioni dei perimetri solo in ragione di aggiustamenti ed esigenze (in particolare relative alle condizioni di pericolosità idrogeologica e sismica) e /o esigenze orografiche.

I proprietari dei suoli ricadenti all'interno dell'**APU** possono a loro volta proporre soluzioni planivolumetriche alternative, purché condivise da tutti i proprietari, o da parte di essi, dovendo in questo caso, comunque armonizzarsi alla porzione non compresa nella variazione.

Nel caso in cui la proposta dei proprietari sia completamente differente a quella del **POT** essa sarà valutata dall'Amministrazione Comunale, e dovrà comunque rispettare i parametri urbanistici proposti. La proposta potrà essere attuata anche per stralci, da concordare con l'Amministrazione Comunale, dovendo comunque ogni stralcio essere perimetrato in modo da soddisfare le esigenze sia in termini morfologici e funzionali, che di standards dell'intero **APU**.

I diritti edificatori maturati all'interno dell'**APU** sono attribuiti a tutti i proprietari che sceglieranno le modalità più appropriate, sia in termini architettonici che cantieristici, per la realizzazione delle volumetrie.

Allo stesso modo tutti i proprietari concorrono per la loro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.

I proprietari stipuleranno con l'Amministrazione Comunale una Convenzione (dove si ratificherà quanto già previsto per i Piani Attuativi , Lottizzazione e Recupero Urbano) in merito a:

- Cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto delle quantità e localizzazioni fissate dal PSC;
- Cessione gratuita, entro i termini stabiliti, della superficie compensativa da cedere al Comune e per fini pubblici (standards territoriali, opere pubbliche, etc...);
- Assunzione a carico dei soggetti firmatari la Convenzione degli oneri relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e di quota delle opere di urbanizzazione secondarie;
- I termini, non superiori a 10 anni, entro i quali dovrà essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Congrue garanzie finanziarie per la realizzazione degli obblighi concordati;
- In tale Convenzione dovrà anche essere normato l'Accordo tra le parti pubblico/privata in merito alla disponibilità ed alla cessione nonché utilizzo dei diritti edificatori pubblici anche attraverso meccanismi premiali per i proprietari riceventi in termini di diritti edificatori.

8. Il meccanismo perequativo suddetto, sarà applicato anche nel caso che il pubblico interesse determini la necessità di demolizione di fabbricati che risultino in contrasto con le scelte di Piano; in questo caso

sarà consentita, oltre la ricostruzione dell' immobile demolito in altro luogo di proprietà del soggetto sottoposto al provvedimento, una premialità volumetrica direttamente connessa al danno subito ed allo stato d'uso dello stesso immobile. I diritti edificatori così maturati potranno essere spesi nell'area di edificazione all'interno dello stesso **APU**, permutandoli con l'IEP oppure sempre attraverso la permuta con l'IEP in altri APU.

- a. Per gli immobili situati negli ambiti a valenza storica, ove sussista l'interesse da parte della Pubblica Amministrazione, in presenza di un loro possibile recupero e riutilizzo per finalità sociali o strategico - economiche, il meccanismo perequativo potrà essere applicato, avendo come riferimento oggettivo il volume o la superficie utile, nonché lo stato d'uso opportunamente rilevato e certificato, dell' immobile da cedere o riqualificare. I diritti edificatori così maturati potranno essere spesi nell'area di edificazione all'interno dello stesso APU, o permutandoli con l'IEP oppure sempre attraverso la permuta con l'IEP in altri APU.

9. Il suddetto meccanismo, per come strutturato, potrà essere applicato anche alle zone edificatorie in cui si prevede il rilascio di singolo Permesso di Costruire, che potrà essere assentito solo e soltanto a seguito della realizzazione delle opere di riqualificazione previste e progettate. Ciò a valere ogni qualvolta sia applicato il meccanismo perequativo.

10. Nelle aree in cui è opportuna la riqualificazione urbana sarà attuato a seguito della presentazione di un Progetto Unitario di Riqualificazione preliminare che individui con esattezza :

- a) l'area oggetto di intervento nel suo complesso,
- b) la tipologia di riqualificazione (relativa all'adeguamento della viabilità e/o all' incremento delle dotazioni, ambientale)
- c) le quantità di incremento
- d) i costi necessari alle opere connesse
- e) le aree di "atterraggio" sulle quali sarà attuato il diritto perequativo acquisito.

Detto progetto unitario di riqualificazione urbana sarà valutato dall' Ufficio Comunale preposto, che, nel caso lo ritenga utile e conveniente per la collettività, lo proporrà all'approvazione del Consiglio Comunale.

A seguito dell'avvenuta approvazione il proponente dovrà presentare un progetto esecutivo in applicazione delle vigenti disposizioni di L.. A detto progetto sarà allegato un Atto Unilaterale d' Obbligo che individua con esattezza tutti gli oneri cui resta obbligato il proponente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

11. L'APU definito dal POT come detto si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PAU).

I diritti si attuano nelle aree previste dalle schede del POT.

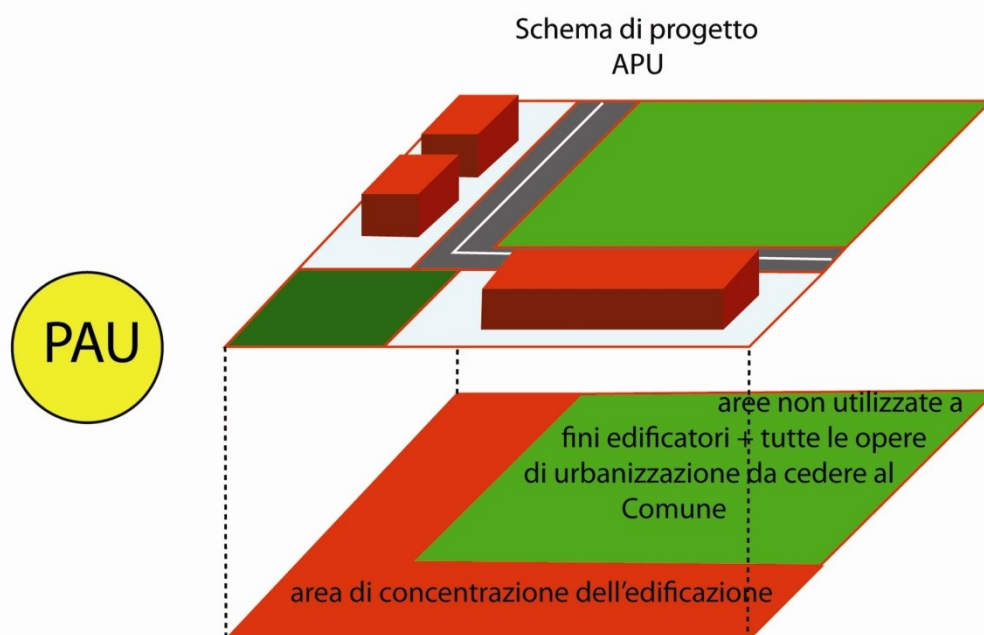
Al termine quinquennale di validità del POT, o in sua assenza, le aree di trasformazione, previste nelle schede e on pervenute al convenzionamento del relativo PAU, perderanno automaticamente i diritti

edificatori maturati.

In queste aree si potranno realizzare solo interventi di:

- A. Manutenzione straordinaria;
- B. Restauro e risanamento conservativo
- C. Ristrutturazione edilizia delle singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi previsti dal PSC;
- D. Demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

Le aree interne ai PAU già convenzionati e non scaduti saranno inserite nei successivi POT confermando i diritti edificatori maturati.



12. Per la loro natura programmatico – operativa i POT, rappresentando il momento decisionale e attuativo delle priorità amministrative in materia urbanistica e di sviluppo del territorio, e per la loro durata temporale, oltre che per la natura stessa della perequazione che si basa su diritti che si generano in determinati ambiti in cui possono essere spesi tali diritti oltre che ospitati diritti maturati altrove, che attraverso “trasferimento volontario e concordato” di tali diritti edificatori maturati in suoli non edificabili, ma di cui l’Amministrazione potrebbe essere interessata all’acquisizione, in ambiti dove essi possono essere spesi previa cessione delle aree di partenza, appare evidente che la redazione dei POT è un momento in cui la partecipazione ed il coinvolgimento degli attori effettivamente interessati alla trasformazione del territorio è fondamentale.

Per ottemperare a ciò i POT saranno preceduti da un Bando Pubblico di Interesse in cui si raccoglieranno le singole indicazioni di volontà di attuare specifiche indicazioni del PSC che dopo la valutazione dell’Amministrazione sul loro accoglimento o rifiuto entreranno a far parte della

pianificazione urbanistica attraverso un POT cui seguirà una pratica convenzionale pubblico/privata.

Gli impegni convenzionali con i soggetti attuatori saranno almeno i seguenti:

- Termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PAU
- Parametri qualitativi e quantitativi principali dell'intervento
- Congrue garanzie finanziarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali da cedere al Comune
- Obblighi assunti dai soggetti attuatori in merito alla cessione dei aree
- Eventuali condizioni poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture etc....)
- Accordo tra le parti pubblico/privata in merito alla disponibilità ed utilizzo di diritti edificatori pubblici anche attraverso meccanismi premiali per i proprietari riceventi in termini di diritti edificatori.

La durata temporale del POT e delle Convenzioni è quella normata dalla L.r. che la quantifica in 5 anni, al termine del quale si approverà un nuovo POT. Gli interventi in corso di attuazione al termine di tale scadenza attraverso PAU già convenzionati saranno ripresentati nei POT successivi.

Durante il periodo in cui il POT è in vigore l'Amministrazione potrà procedere a modifica dello stesso attraverso l'approvazione di una variante allo stesso, nel rispetto di quanto indicato nel PSC.

RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA (Allegato B dell'INTESA 20 Ottobre 2016)

A.	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)	
	A.1 Edilizia residenziale	
	A.2 Edilizia non residenziale	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	
		DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
	A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali	
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
		DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)

B.	REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA
	B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
	CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
	D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
	LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
	LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
	DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
	B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)
	B.2.1 Fasce di rispetto stradali
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
	DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
	B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

	B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715
	B.2.4 Rispetto cimiteriale
	REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
	DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
	B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
	B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
	B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori
	DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
	B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
	LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

		DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
		B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo
		REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
		B.3 Servitù militari
		DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)
		DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
		B.4 Accessi stradali
		DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

		DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
	B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	
		DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
	B.6 Siti contaminati	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V “Bonifica di siti contaminati”
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)
C.	VINCOLI E TUTELE	
	C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)	
		DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
	C.2 Beni paesaggistici	
		DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
		DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
	C.3 Vincolo idrogeologico	
		REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)

		REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
	C.4 Vincolo idraulico	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
		REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
		REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902,n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)
		DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
	C.5 Aree naturali protette	
		LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
	C.6 Siti della Rete Natura 2000	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
	C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda
D.	NORMATIVA TECNICA	
	D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)

		REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII
	D.2	Sicurezza statica e normativa antisismica
		ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (<i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i>) Allegato A (<i>classificazione sismica dei comuni italiani</i>) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
		DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985
	D.3	Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)
	D.4	Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III
		LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
		LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

		DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n. 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
	D.5 Sicurezza degli impianti	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
	D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
		DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
		D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
		DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
		D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici
		DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)

	D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
	LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
	D.10 Produzione di materiali da scavo
	DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis
	DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
	D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
	D.12 Prevenzione inquinamento luminoso
	LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico)
E.	REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI
	E.1 Strutture commerciali
	E.2 Strutture ricettive
	E.3 Strutture per l'agriturismo
	LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
	E.4 Impianti di distribuzione del carburante
	E.5 Sale cinematografiche
	E.6 Scuole e servizi educativi
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità

	didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
E.7 Associazioni di promozione sociale	
E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande	
	DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
	REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
	ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
E.9 Impianti sportivi	
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
	DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
E.10 Strutture Termali	
E.11 Strutture Sanitarie	
	DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
E.12 Strutture veterinarie	