



# COMUNE DI CARDINALE

provincia di Catanzaro



R.E.U.

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) DOCUMENTO PRELIMINARE

ALL.

47

12-04-12

### I TECNICI:

Ing. Nino Stefanucci  
(CAPOGRUPPO E PROGETTISTA)

Ing. Domenico Stefanucci  
(PROGETTISTA)

Ing. Giuseppe Stefanucci  
(PROGETTISTA)

Ing. Vincenzo Papaleo  
(PROGETTISTA)

Arch. Pietro Debilio  
(PROGETTISTA)

Ing. Nicolino Armocida  
(TECNICO ACUSTICO)

Dott. Geol. Andrea Leuzzi  
(GEOLOGO)

Dott. Agr. Rocco Iamello  
(AGRONOMO)

REGOLAMENTO EDILIZIO  
ED URBANISTICO

Adottato il .....

Approvato il .....

# INDICE

<b>TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
CAPITOLO I: NORME PRELIMINARI.....	5
ART. 1 - <i>Contenuto ed ambito del regolamento edilizio</i> .....	5
ART. 2 - <i>Definizioni</i> .....	5
ART. 3 - <i>Trasformazione edilizia ed urbanistica</i> .....	6
CAPITOLO II: DEFINIZIONE INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI .....	7
ART. 4 - <i>Definizioni degli indici e parametri</i> .....	7
ART. 5 - <i>Distanze, altezze e viabilità</i> .....	11
ART. 6 - <i>Interventi di demolizione e ricostruzione</i> .....	16
ART. 7 - <i>Applicazione degli indici</i> .....	17
ART. 8 - <i>Disciplina delle Destinazioni d'uso degli immobili</i> .....	17
<b>TITOLO SECONDO: NORME PROCEDURALI.....</b>	<b>20</b>
CAPITOLO I: PERMESSO DI COSTRUIRE E ATTI SOSTITUVI DEL MEDESIMO.....	20
ART. 9 - <i>Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie</i> .....	20
ART. 10 - <i>Smaltimento inerti</i> .....	20
ART. 11 - <i>Attività edilizia libera, esecuzione delle opere ed adempimenti</i> .....	20
ART. 12 - <i>Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (articolo 49 commi 4-bis e seguenti della legge n. 122 del 2010) o a Denuncia di inizio di attività (art. 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)</i> .....	23
ART. 13 - <i>Esecuzione delle opere ed adempimenti in regime di S.C.I.A e D.I.A.</i> .....	25
ART. 14 - <i>Opere soggette a Permesso di Costruire</i> .....	27
ART. 15 - <i>Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire e termini di inizio ed ultimazione dei lavori</i> .....	28
ART. 16 - <i>Richiesta di Permesso di Costruire</i> .....	30
ART. 17 - <i>Documenti a corredo della domanda</i> .....	30
ART. 18 - <i>Decadenza del Permesso di Costruire – Trasferimento del Permesso di Costruire</i> .....	33
ART. 19 - <i>Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria</i> .....	34
ART. 20 - <i>Opere da eseguirsi con procedura di urgenza</i> .....	34
ART. 21 - <i>Conferenza dei servizi</i> .....	34
ART. 22 - <i>Sportello unico per l'edilizia</i> .....	34
ART. 23 - <i>Onerosità del Permesso di Costruire</i> .....	34
ART. 24 - <i>Certificato di destinazione urbanistica</i> .....	35
CAPITOLO II: ORGANI TECNICO CONSULTIVI.....	35
ART. 25 - <i>Commissione Edilizia. Composizione</i> .....	35
ART. 26 - <i>Compiti della Commissione Edilizia</i> .....	36
ART. 27 - <i>Adunanze della Commissione Edilizia</i> .....	36
CAPITOLO III: ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	37
ART. 28 - <i>Inizio dei lavori e connesse procedure</i> .....	37
ART. 29 - <i>Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori</i> .....	37
ART. 30 - <i>Campionature delle tinte e dei rivestimenti</i> .....	38
ART. 31 - <i>Ultimazione dei lavori</i> .....	38
ART. 32 - <i>Inadempienza delle disposizioni regolamentari</i> .....	38
ART. 33 - <i>Certificazione di agibilità</i> .....	38
ART. 34 - <i>Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero</i> .....	38
CAPITOLO IV: DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI.....	39
ART. 35 - <i>Concessioni particolari per le strutture ricettive</i> .....	39
ART. 36 - <i>Definizione di complessi turistici ricettivi complementari</i> .....	39
ART. 37 - <i>Requisiti</i> .....	39
ART. 38 - <i>Documentazione necessaria per il rilascio di concessione per strutture ricettive di cui al prec. art. 35</i> ....	39
ART. 39 - <i>Divieti</i> .....	40
CAPITOLO V: DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI.....	40
ART. 40 - <i>Campeggi liberi occasionali</i> .....	40
ART. 41 - <i>Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico</i> ....	41
ART. 42 - <i>Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili</i> .....	41
ART. 43 - <i>Parcheggi privati</i> .....	42
ART. 44 - <i>Depositi di materiali su aree scoperte</i> .....	43

ART. 45 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico, scavi.....	43
ART. 46 - Esposizione a cielo libero di merci in genere .....	44
ART. 47 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.....	44
ART. 48 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico.....	44

**TITOLO TERZO: PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE, COSTRUTTIVE, FONTI RINNOVABILI E  
NORME SUL RISPARMIO ENERGETICO ..... 45**

**CAPITOLO I: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI ..... 45**

ART. 49 - Salubrità del terreno.....	45
ART. 50 - Isolamento dall'umidità .....	45
ART. 51 - Coperture e isolamento delle coperture.....	45
ART. 52 - Aerazione naturale e ventilazione attivata.....	45
ART. 53 - Illuminazione naturale e artificiale.....	46
ART. 54 - Norme sul risparmio energetico .....	46
ART. 55 - Isolamento acustico .....	47
ART. 56 - Classificazione delle acque.....	47
ART. 57 - Modalità di scarico delle acque.....	48
ART. 58 - Rifornimento idrico.....	48
ART. 59 - Impianti all'interno degli edifici.....	48
ART. 60 - Prevenzione incendi.....	49
ART. 61 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni .....	49
ART. 62 - Impianti per le lavorazioni insalubri .....	50
ART. 63 - Centrali termiche.....	50
ART. 64 - Fascicolo del fabbricato .....	50

**CAPITOLO II: CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L' ABITABILITÀ O L' AGIBILITÀ ..... 51**

ART. 65 - Classificazione dei locali.....	51
ART. 66 - Caratteristiche dei locali .....	52
ART. 67 - Soffitti inclinati e soppalchi .....	54
ART. 68 - Piani seminterrati .....	54
ART. 69 - Piani interrati .....	54
ART. 70 - Superfici accessorie per la residenza.....	55
ART. 71 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati (ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. n° 19/2002) .....	55

**CAPITOLO III: NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE  
STRUTTURE EDILIZIE ..... 56**

ART. 72 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche".....	56
ART. 73 - Scale ed ascensori.....	56
ART. 74 - Corridoi e passaggi.....	58

**CAPITOLO IV: PRESCRIZIONI VARIE ..... 58**

ART. 75 - Norme di buona costruzione .....	58
ART. 76 - Zoccolature .....	58
ART. 77 - Elementi aggettanti.....	58
ART. 78 - Intercapedini.....	59
ART. 79 - Coperture.....	59
ART. 80 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati.....	59
ART. 81 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili.....	59
ART. 82 - Marciapiedi e porticati .....	60
ART. 83 - Recinzioni.....	60
ART. 84 - Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua.....	60
ART. 85 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo.....	61

**CAPITOLO V: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI, AI FABBRICATI E ALL'ARREDO  
URBANO..... 61**

ART. 86 - Aspetto e manutenzione degli edifici.....	61
ART. 87 - Tinteggiature e rivestimenti .....	62
ART. 88 - Antenne radio-televisive e per telefonia cellulare.....	62
ART. 89 - Decoro e arredo urbano .....	62
ART. 90 - Mostre, vetrine e insegne in genere .....	62
ART. 91 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.....	64
ART. 92 - Tabelle e numeri civici.....	64
ART. 93 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale.....	64
ART. 94 - Disposizioni e prescrizioni sulla qualità architettonica.....	65
ART. 95 - Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico.....	65
ART. 96 - Zone verdi e parchi .....	65

<b>CAPITOLO VI: DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI</b> ....	<b>66</b>
<i>ART. 97 - Norme edilizie</i> .....	66
<i>ART. 98 - Norme igieniche</i> .....	66
<i>ART. 99 - Impianto di riscaldamento e acqua calda</i> .....	67
<i>ART. 100 - Manutenzione delle abitazioni rurali</i> .....	67
<i>ART. 101 - Collegamenti alla viabilità</i> .....	67
<i>ART. 102 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti</i> .....	67
<i>ART. 103 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità</i> .....	68
<i>ART. 104 - Ispezioni del responsabile dell'Autorità sanitaria - Sanzioni</i> .....	68
<i>ART. 105 - Stalle e concimaie</i> .....	68
<b>CAPITOLO VII : IMPIANTI PER LA TELEFONIA CELLULARE</b> .....	<b>69</b>
<i>ART. 106 - Finalità</i> .....	69
<i>ART. 107 - Misure di tutela</i> .....	69
<i>ART. 108 - Regime autorizzatorio</i> .....	69
<i>ART. 109 - Domanda e documentazione</i> .....	70
<i>ART. 110 - Ubicazione degli impianti</i> .....	71
<i>ART. 111 - Controlli</i> .....	71
<i>ART. 112 - Responsabilità e inadempienze</i> .....	71
<i>ART. 113 - Impianti esistenti</i> .....	72
<b>CAPITOLO VIII : ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI</b> .....	<b>72</b>
<i>ART. 114 - Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili</i> .....	72
<i>ART. 115 - Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili</i> .....	72
<b>CAPITOLO IX: PRESCRIZIONI PER I CANTIERI</b> .....	<b>72</b>
<i>ART. 116 - Prescrizioni generali</i> .....	72
<i>ART. 117 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori</i> .....	73
<i>ART. 118 - Documenti da conservare presso il cantiere</i> .....	73
<i>ART. 119 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri</i> .....	73
<i>ART. 120 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico</i> .....	74
<i>ART. 121 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico</i> .....	74
<b>TITOLO QUARTO: PIANI ATTUATIVI UNITARI (P.A.U.) ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI</b> .....	<b>74</b>
<i>ART. 122 - Piani attuativi unitari</i> .....	74
<i>ART. 123 - Documentazione a corredo del P.A.U.</i> .....	75
<i>ART. 124 - Proposta di convenzione per i P.A.U. di iniziativa privata</i> .....	77
<i>ART. 125 - Formazione ed approvazione dei P.A.U.</i> .....	77
<i>ART. 126 - Strumenti di pianificazione negoziata</i> .....	77
<i>ART. 127 - Intervento edilizio diretto</i> .....	78
<b>TITOLO QUINTO: MODALITA' DI GESTIONE DEL P.S.C.</b> .....	<b>78</b>
<b>CAPITOLO I: LA PEREQUAZIONE URBANISTICA PER IL PSC (ART. 54 L.R. 19/2002 E S.M.I.)</b> .....	<b>78</b>
<i>ART. 128 - La perequazione urbanistica in generale</i> .....	78
<i>ART. 129 - La perequazione urbanistica nella L.r. 16.4.2002 n. 19 (art. 54)</i> .....	79
<i>ART. 130 - L'attribuzione del diritto edificatorio</i> .....	80
<i>ART. 131 - La "commercializzazione" dei diritti edificatori e la "compensazione"</i> .....	82
<i>ART. 132 - La perequazione "interna" fra i proprietari in sede di pianificazione attuativa</i> .....	83
<i>ART. 133 - La perequazione nel R.E.U.</i> .....	83
<i>ART. 134 - La compensazione urbanistica</i> .....	85
<i>ART. 135 - La monetizzazione</i> .....	85
<i>ART. 136 - La rottamazione ed il credito edilizio</i> .....	85
<i>ART. 137 - Banca o cassa perequativa</i> .....	86
<i>ART. 138 - Perequazione urbanistica e diritti edificatori: modalità attuative</i> .....	86
<i>ART. 139 - Modalità di attuazione del PSC: ruolo del POT e del REU</i> .....	90
<b>CAPITOLO II: INDICI, PARAMETRI E DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI</b> .....	<b>91</b>
<i>ART. 140 - Classificazione del territorio comunale</i> .....	91
<b>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</b> .....	<b>94</b>
<i>ART. 141 - Indici generali, perequazione, compensazione, premialità</i> .....	94
<i>ART. 142 - Indici per gli ambiti urbanizzati - immediatamente esecutivi</i> .....	95
<i>ART. 143 - Indici per gli ambiti urbanizzabili di nuovo impianto - ANI</i> .....	102
<i>ART. 144 - Indici e parametri per l'edificazione in zona agricola</i> .....	105
<b>DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI</b> .....	<b>110</b>
<i>ART. 145 - Centro storico – prescrizioni urbanistiche ed edilizie</i> .....	110
<i>ART. 146 - Interventi diffusi sulle infrastrutture storiche</i> .....	115

ART. 147 - <i>Interventi diffusi sugli edifici sottoposti a vincolo conservativo</i> .....	116
ART. 148 - <i>Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio urbanizzato o urbanizzabile</i> .....	117
ART. 149 - <i>Disciplina del sistema insediativo in ambiti urbani consolidati, ambiti di completamento urbano, ambiti urbani esterni (ex zona B di cui al D.M. 2 aprile 1968, n° 1444)</i> .....	117
ART. 150 - <i>Ambito specializzato per attività produttive e/o artigianali consolidate (APC)</i> .....	118
ART. 151 - <i>Ambiti per i nuovi insediamenti a prevalenza residenziale (Territorio urbanizzabile - ANI)</i> .....	119
<b>CAPITOLO III: SISTEMA DEI SEVIZI E DELLE ATTREZZATURE</b> .....	120
ART. 152 - <i>Standards urbanistici</i> .....	120
ART. 153 - <i>Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria)</i> .....	121
ART. 154 - <i>Attuazione di attrezzature e spazi collettivi</i> .....	125
ART. 155 - <i>Impianti di distribuzione dei carburanti</i> .....	126
ART. 156 - <i>Aree di protezione civile</i> .....	127
<b>CAPITOLO IV: SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA E CONSERVAZIONE IDENTITÀ TERRITORIALI</b> 127	
ART. 157 - <i>Il Paesaggio, Risorse naturali protette, Sistema ambientale antropizzato, Aree verdi, Aree di interesse archeologico, Parchi e giardini di interesse storico ambientale, Sostenibilità impianti di energia da fonti rinnovabili e assimilati</i> .....	127
ART. 158 - <i>Aree vincolate</i> .....	134
ART. 159 - <i>Aree di recupero e riqualificazione paesaggistica</i> .....	141
ART. 160 - <i>Aree destinate alla viabilità</i> .....	141
ART. 161 - <i>Norme di salvaguardia del verde pubblico e privato</i> .....	142
<b>TITOLO SESTO: NORMATIVA GEOLOGICO-TECNICA-AMBIENTALE</b> .....	143
<b>CAPITOLO I: PREVENZIONE RISCHIO IDROGEOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO</b> .....	143
ART. 162 - <i>Rischio idrogeologico e idraulico</i> .....	143
ART. 163 - <i>Rischio sismico</i> .....	144
ART. 164 - <i>Tutela idrogeologica e idraulica</i> .....	145
ART. 165 - <i>Tutela sismica</i> .....	145
<b>CAPITOLO II: DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA</b> .....	146
ART. 166 - <i>Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso</i> .....	146
ART. 167 - <i>Disciplina aree a fattibilità senza particolari limitazioni (Classe 1)</i> .....	147
ART. 168 - <i>Disciplina aree a fattibilità con modeste limitazioni (Classe 2)</i> .....	147
ART. 169 - <i>Disciplina aree a fattibilità con consistenti limitazioni (Classe 3)</i> .....	148
ART. 170 - <i>Disciplina aree a fattibilità con gravi limitazioni (Classe 4)</i> .....	150
ART. 171 - <i>Disposizioni generali</i> .....	153
<b>TITOLO SETTIMO: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE</b> .....	154
<b>CAPITOLO I: VIGILANZA E SANZIONI</b> .....	154
ART. 172 - <i>Attività di vigilanza</i> .....	154
ART. 173 - <i>Sanzioni</i> .....	154
ART. 174 - <i>Divieto di allaccio a pubblici servizi</i> .....	154
ART. 175 - <i>Poteri in deroga</i> .....	154
<b>CAPITOLO II: NORME FINALI E TRANSITORIE</b> .....	154
ART. 176 - <i>Norme abrogate</i> .....	154
ART. 177 - <i>Entrata in vigore del presente Regolamento</i> .....	155
ART. 178 - <i>Norme Transitorie</i> .....	155
ART. 179 - <i>Adeguamento e rispetto del REU</i> .....	155

# **TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPITOLO I: NORME PRELIMINARI**

### **ART. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio**

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

### **ART. 2 - Definizioni**

La definizione degli interventi edilizi è quella riportata nell'art. 3 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i.

Ai fini del presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico, si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", 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) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", 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;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", 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 successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. 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, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali di qualsiasi genere, forma e tipologia;
- 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 inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **ART. 3 - Trasformazione edilizia ed urbanistica**

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale prevista dal P.S.C. è subordinata ad autorizzazione da parte del Comune.

Le sole previsioni del P.S.C. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria e gli interventi preventivi di sistemazione del suolo ove richiesti. Tale trasformazione è invece possibile ove esistano le opere di urbanizzazione primaria e, almeno quando il Comune abbia deliberato la realizzazione delle stesse, entro un periodo non superiore a due anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, oppure quando i richiedenti la trasformazione la realizzino a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali. Devono inoltre essere verificate le possibilità di edificazione in base alla relazione geomorfologica allegata al P.S.C. ed alle eventuali prescrizioni del parere geomorfologico rilasciato dall'ufficio regionale competente.

Gli immobili che alla data di approvazione del P.S.C. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ricostruzione e di ristrutturazione soltanto per adeguarsi; potranno invece, in ogni caso, subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro.

Nel caso di eventi calamitosi naturali è consentita la ricostruzione dell'edificio preesistente nei limiti di superficie coperta e di volume, purché già regolarmente autorizzato.

Non sono soggetti alle disposizioni del presente R.E.U. gli interventi già autorizzati rispetto ai quali i relativi lavori siano iniziati alla data di adozione del presente R.E.U. e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio oltre eventuali proroghe al titolo abilitativo edilizio. Gli immobili non completati, il cui Permesso di Costruire sia decaduto, potranno essere ultimati previo rilascio di nuovo Permesso di Costruire sempre che si adeguino alle prescrizioni del P.S.C.; in questo caso gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione saranno valutati in base all'intero immobile da realizzare, fatti salvi eventuali oneri già corrisposti che andranno in detrazione.

## CAPITOLO II: Definizione Indici e parametri edilizi e urbanistici

### ART. 4 - Definizioni degli indici e parametri

Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:

- a) **Superficie territoriale (ST)**, espressa in mq. o ha: È la superficie complessiva di un territorio interessato, da vari interventi di attuazione dello strumento urbanistico vigente o, comunque, da una destinazione di zona omogenea. Essa è comprensiva della superficie fondiaria e delle superfici per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non indicate nelle planimetrie del P.S.C. e da reperire per mezzo di strumenti urbanistici di attuazione. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla rete principale di viabilità e dei trasporti. Ai fini del calcolo della volumetria massima realizzabile, sono computabili le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, ove presenti.
- b) **Superficie fondiaria (SF)**, espressa in mq. o ha: È la superficie del lotto edificabile o, più in generale, la porzione di superficie territoriale avente destinazione omogenea misurata al netto delle strade, spazi pubblici ed aree per attrezzature sociali (standards urbanistici). Negli strumenti urbanistici di attuazione per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano le unità minime d'intervento. Fanno parte integrante della superficie fondiaria le superfici a standard urbanistici di cui viene chiesta, da parte del proponente, la monetizzazione nel caso di accoglimento, da parte dell'Amministrazione, della suddetta richiesta, nonché le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale. In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti, o previste nello strumento urbanistico generale, e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria, esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico, previste nel PSC. Ai fini del calcolo della volumetria massima realizzabile negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e a interventi edilizi diretti, sono computabili le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale ove presenti.
- c) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)** espressa in mq.: Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, per tutte le Z.T.O., dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- d) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)** espressa in mq.: Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- e) **Superficie minima d'intervento (SMI)**, espressa in mq. o ha: Per "superficie minima di intervento" si intende quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e realizzare un intervento urbanistico attuativo.
- f) **Lotto minimo d'intervento (LMI)** espresso in mq.: Per "lotto minimo d'intervento" si intende quello relativo all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico attuativo, l'area minima di cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

- g) **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**. Rappresenta il volume massimo, espresso in mc, realizzabile per ogni mq di superficie territoriale. È il rapporto tra il volume (V) e la superficie territoriale (ST).  $It = It_{prv} + It_{pub}$ .
- h) **Indice di fabbricabilità territoriale privato (It<sub>prv</sub>)**. Quota parte di It, definito come It, ma di pertinenza del privato.
- i) **Indice di fabbricabilità territoriale pubblico (It<sub>pub</sub>)**. Quota parte di It, definito come It, ma di pertinenza dell'Ente, che in particolari condizioni può essere utilizzato come premio urbanistico per interventi di sostenibilità, oppure essere alienato dall'Ente a privati in attuazione della perequazione.
- j) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**. Rappresenta il volume massimo, espresso in mc, realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria. È il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF). Nei piani urbanistici attuativi, nel rispetto della cubatura massima realizzabile nell'intera area d'intervento ricavabile dall'applicazione dell'indice territoriale (It), il valore di If, ove previsto dal P.S.C., è da ritenersi indicativo in quanto funzione della incidenza della localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- k) **Superficie coperta (SC)**, espressa in mq. Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili, salvo quanto previsto dall'art. 49 della L.U.R. n° 19/2002.
- l) **Rapporto di copertura (RC)**. È il rapporto tra la superficie coperta dalle costruzioni (SC) e la superficie fondiaria del lotto (SF). Indica la frazione di lotto coperto dalle costruzioni.
- m) **Superfici permeabili**. Sono le aree che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici, né in elevazione né sotterranei e non pavimentate o bitumate. La quantità minima di aree permeabili in ogni singola zona è specificamente stabilita dalla relativa normativa.
- n) **Superficie utile (Su)**, espressa in mq.: si intende la superficie di pavimento degli alloggi o delle altre tipologie di unità immobiliare, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.
- o) **Superficie non residenziale (SNR)**, espressa in mq.: si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre; essa comprende: cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari; autorimesse singole o collettive; androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico; logge e balconi.
- p) **Superficie complessiva (Sc)**, espressa in mq.: si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale. La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.
- q) **Altezza di piano di un fabbricato (Hp)**, espressa in ml.: È l'altezza del piano misurata dal pavimento all'intradosso del solaio orizzontale che ne delimita il soffitto. Nel caso di piano delimitato da soffitti orizzontali discontinui o da soffitti inclinati, deve intendersi l'altezza di piano la media ponderata delle altezze presenti.
- r) **Volume di un fabbricato (VF)**, espresso in mc.: È la somma dei prodotti della superficie coperta (SC) di ogni piano per le relative altezze (Hp) incrementate dello spessore dei solai che ne costituiscono i soffitti. Dal computo del volume è escluso lo spessore dell'ultimo solaio del piano abitabile.

Ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. n° 19/2002, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico;
- b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

**Sono esclusi dal computo del volume:**

1. il piano terreno porticato (pilotys) che si sviluppa al piano terra all'interno della proiezione della superficie coperta massima del primo piano; l'altezza netta massima consentita per escludere il piano pilotys dal computo del volume è di 2,65 m; oltre tale altezza il piano pilotys viene computato nel volume del fabbricato;
2. i porticati ad uso pubblico;
3. i porticati e le verande coperte ad uso privato, per la parte che si sviluppa al di fuori della superficie coperta massima del piano, qualora non superino il 50% della superficie coperta del piano stesso;
4. gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i volumi tecnici per come definiti dalle presenti norme;
5. le centrali termiche, le cabine elettriche, le cantine, i depositi, i magazzini, i laboratori, gli altri ambienti di servizio degli immobili (stenditoi, lavanderia) con le relative scale di accesso, i vani scala chiusi, se emergenti dal suolo non oltre 1,20 metri compreso solaio;
6. le autorimesse, con relativi spazi di manovra e di accesso, utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio e se emergenti dal suolo non oltre 1,20 metri compreso solaio;
7. il terrapieno, per gli edifici senza piano seminterrato, tra piano del terreno esterno sistemato e piano di calpestio del piano terra, fino ad un'altezza di 1,20 metri;
8. i sottotetti non praticabili o praticabili ma non abitabili di qualsiasi genere e forma che abbiano altezza massima interna al colmo di 2,80 metri, altezza massima interna verso la gronda di 80 cm e pendenza massima della falda, o di ogni tratto della falda se poligonale, non superiore al 45%. Oltre tali limiti i sottotetti rientrano nel computo dei volumi.

Nelle falde della copertura sono consentiti abbaini tipo lucernai, sempre in pendenza e non superiori al suddetto colmo, nella misura del 30% della superficie della falda (misurata tra colmo e filo esterno fabbricato con esclusione pertanto delle parti aggettanti) e che non si estendono in lunghezza (lungo la pendenza della falda) per più del 50% della falda stessa (misurata tra colmo e filo esterno fabbricato).

Nelle falde della copertura sono consentite bucatore al fine di ricavare balconi per l'aerilluminazione dei sottostanti locali;

9. I vani scala, limitatamente alla parte superiore al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
10. Limitatamente alla zona industriale sono esclusi dal computo del volume i serbatoi, le centrali degli impianti termici (purché siano isolate dagli stabilimenti) e le tettoie rigorosamente aperte per il parcheggio ed il deposito all'aperto. Tali strutture, sebbene

non rientranti nel computo della volumetria, sono soggette alle norme sulle distanze dai confini, dalle strade, da pareti finestrate, ecc.

11. In tutte le zone, ad esclusione delle zone agricole, sono escluse dal computo del volume tutte le tettoie (sia per parcheggi che per arredo giardino quali gazebi) purché a servizio di fabbricati principali (residenze, uffici, negozi, ecc.), rigorosamente aperte, dell'altezza massima al colmo di 4,50 m e per una superficie massima pari al 20% della superficie del fabbricato principale. E' consentito che il solo lato chiuso della tettoia sia quello di aderenza con il fabbricato principale, qualora la stessa non sia staccata da esso. Tali strutture, sebbene non rientranti nel computo della volumetria, sono soggette alle norme sulle distanze dai confini, dalle strade, da pareti finestrate di altri edifici, ecc. Per le zone industriali si fa riferimento alle norme del precedente punto 10) e non trova applicazione quanto previsto dal presente punto.

**Nel computo del volume sono compresi:**

- a) I porticati e le verande coperte ad uso privato, che si sviluppano fuori della superficie coperta del fabbricato, solo per la parte eccedente, per ogni piano, il 50% della superficie coperta del medesimo piano;
  - b) gli ambienti interrati o seminterrati abitabili e/o adibiti allo svolgimento di attività non previste dai precedenti punti 5) e 6) con permanenza anche discontinua di persone;
  - c) gli ambienti di cui ai precedenti punti 5) e 6) se emergenti dal piano del terreno circostante oltre 1,20 metri o il terrapieno di cui al precedente punto 7) se emergente dal suolo oltre 1,20 m;
  - d) i sottotetti la cui altezza interna (colmo o gronda) o pendenza della falda siano superiori ai valori minimi prescritti al precedente punto 8) o che siano costruiti diversamente rispetto a quanto previsto nel precedente punto 8);
  - e) I vani scala, nella parte al di sotto del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
  - f) le tettoie di altezza al colmo superiore a 4,50 m oppure chiuse.
- r) **Altezza di ciascun fronte di un fabbricato (Hf):** E' data dalla media ponderata delle altezze valutate dal piano del terreno sistemato al piede del fronte dell'edificio (piano marciapiede, piano stradale o quota terreno sistemato) all'intersezione con l'intradosso dell'ultimo solaio del piano abitabile per gli edifici con copertura piana o con sottotetto non abitabile avente solaio di copertura con inclinazione non superiore al 45% ed altezza interna inferiore o uguale ai limiti previsti dal prec. punto 8); oppure dal piano del terreno sistemato al piede del fronte dell'edificio all'intersezione verso la gronda con l'intradosso del solaio inclinato del tetto di copertura per gli edifici con sottotetto abitabile ed avente solaio di copertura con pendenza non superiore al 45% o non abitabile ed avente altezza interna maggiore dei limiti previsti al prec. punto 8); oppure dal piano del terreno sistemato al piede del fronte dell'edificio alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 45%. Sono esclusi dal computo dell'altezza i vani scala se di altezza interna massima non superiore a 2,70 m rispetto al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. n° 19/2002, non sono considerati nei computi per la determinazione dell'altezza il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola

parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

- s) **Altezza di un fabbricato (H).** È pari alla media delle altezze dei vari fronti calcolate secondo il parametro  $H_f$ , ponderata con il perimetro. Sono esclusi dai limiti di altezza, i volumi tecnici così come definiti al successivo punto lett. u). Dal calcolo dell'altezza di un fabbricato si esclude l'altezza di un solo fronte qualora su di esso sia previsto l'accesso carraio all'eventuale piano seminterrato e/o interrato.
- t) **Volume massimo ( $V_{max}$ ).** È il volume che può essere costruito in una zona omogenea applicando l'indice convenzionale all'intera superficie territoriale della zona. Oppure nel caso di redazione di strumenti urbanistici attuativi, è il volume che può essere costruito su di un comparto applicando l'indice convenzionale stabilito dal piano all'intera superficie territoriale del comparto. Nel caso di rilascio di Permesso di Costruire per le zone direttamente attuative è il volume che può essere costruito applicando l'indice di edificabilità convenzionale alla superficie fondiaria di un lotto.
- u) **Volumi tecnici di un fabbricato.** Sono gli spazi necessari a contenere ed a consentire l'accesso di impianti tecnici (idrico, elevatorio, televisivo, elettrico, di ventilazione, di condizionamento) che, per esigenze tecniche e di funzionalità, non possono trovare luogo entro il corpo del fabbricato nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerarsi "volumi tecnici" anche quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori o elevatori, i vasi di espansione degli impianti di riscaldamento e condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda.
- v) **Numero dei piani fuori terra.** Si intendono fuori terra i piani emergenti dal livello della sistemazione del terreno (piano marciapiede, piano stradale o quota terreno sistemato) con esclusione del sottotetto se non praticabile o se praticabile ma non abitabile. Non rientra nel computo del numero dei piani fuori terra il fronte anche interamente scoperto di un fabbricato, per l'accesso al piano seminterrato o interrato, a condizione che gli altri tre fronti siano completamente coperti ed emergenti dal suolo entro il limite massimo di 1,20 m compreso solaio.

### **ART. 5 - Distanze, altezze e viabilità**

Nel centro storico le distanze minime fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale. Negli ambiti urbanizzati (ex zona B di cui al D.M. 2 aprile 1968, n° 1444) per le ricostruzioni e costruzioni in lotti interposti tra edifici esistenti sono consentiti gli allineamenti, in pianta ed in alzato, per i fronti lato strada agli edifici preesistenti.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di dieci metri; detta norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, non si applica nel caso di pareti prospicienti non finestrate. E' prescritta inoltre una distanza minima dai confini del lotto o della proprietà pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 m; tale distanza minima assume il valore di 6,00 m nel caso di edifici da costruirsi in zona con destinazione d'uso industriale.

E' consentita la costruzione di edifici con pareti cieche in aderenza o sul confine nei casi previsti dalla legge, previo consenso del proprietario del terreno confinante. Nel caso di esistenza di costruzione in aderenza o sul confine, il detto previo consenso del vicino non è dovuto.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- a)- 5,00 m per lato, per strade di larghezza inferiore o uguale a 7,00 m;
- b)- 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 e 15,00 m;
- c)- 10,00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Nel caso di singoli fabbricati le maggiorazioni di cui ai punti a), b) e c) devono intendersi quali distacchi minimi dal ciglio stradale. Sono fatte salve le particolari prescrizioni disposte dalle successive norme.

Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) se pubbliche.

Qualora le distanze tra fabbricati, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nei seguenti casi:

- di mantenimento di allineamenti assegnati o fra edifici preesistenti del centro storico o della zona urbanizzata (ex zona B di cui al D.M. 2 aprile 1968, n° 1444);
- di presenza di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Le distanze dai confini e dalle strade si misurano: - dal muro perimetrale degli edifici; - dai pilastri; - dagli sbalzi tamponati (bow-window) posti dal 2° piano fuori terra in poi procedendo verso l'alto se aventi un aggetto superiore ad 1,20 m. Gli sbalzi tamponati (bow-window) posti al piano terra (1° piano f.t.) sono computati nel calcolo delle distanze indipendentemente dalla loro sporgenza. Sono consentiti aggetti non tamponati con un minimo di distanza dal confine di proprietà di metri 3 e scale esterne a giorno con un minimo di distanza di metri 3,80. Non si considerano nel computo delle distanze dai confini le scale dei balconi del piano terra rialzato aventi non più di 5 alzate oppure le prime 5 alzate delle scale verso il piano primo.

Ai sensi dell'art. 49 "Miglioramenti tecnologici" della legge urbanistica della Calabria n°19/2002 e s.m.i., al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;

le presenti disposizioni valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Ai sensi del Decreto Legislativo 30 maggio 2008 n°115 e s.m.i., nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto

legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Ai sensi del Decreto Legislativo 30 maggio 2008 n°115 e s.m.i., nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Ai sensi dell'art. 11 della Legge regionale della Calabria 4 novembre 2011, n. 41 (Norme per l'abitare sostenibile),

1. Salvo quanto previsto dalla normativa sismica e dalle norme inerenti la difesa del suolo e la tutela del paesaggio, per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale:

- a) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- b) il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i venti centimetri;
- c) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al quindici per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;
- d) tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali. Al fine di consentire la migliore insolazione degli edifici e favorire l'utilizzo di energia solare, sono consentite modificazioni delle altezze massime di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde in cui l'altezza massima sia comunque inferiore a metri 2,15, calcolata come media delle altezze della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,5.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche:

- a) alle variazioni delle altezze massime, nonché alle distanze dai confini e dalle strade e tra gli edifici, qualora non comportino ombreggiamento delle facciate di terzi;

b) al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

3. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

4. La deroga di cui al comma 1 si applica anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici.

5. Ai fini del rilascio dei provvedimenti autorizzativi, comunque denominati, coerenti con i requisiti di sostenibilità ambientale previsti dalle vigenti leggi, deve essere allegata apposita documentazione tecnica che definisca il soddisfacimento dei requisiti richiesti.

6. Per interventi sugli edifici costruiti o modificati ai sensi della Legge regionale della Calabria 4 novembre 2011, n. 41, non è consentita la riduzione degli spessori e la trasformazione dei volumi realizzati ai sensi del comma 1.

Per le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni a protezione del nastro stradale al di fuori del centro abitato, ove non siano stabiliti distacchi maggiori (verde di rispetto e/o di salvaguardia) dalle tavole del P.S.C. ed ove non ci siano regolamenti o norme specifiche (ANAS, Amm.ne provinciale, ecc.), si richiamano le disposizioni del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (Decreto Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.) che così riporta:

<< Art. 26. - Fasce di rispetto fuori dai centri abitati

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, 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.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 60 m per le strade di tipo A;

b) 40 m per le strade di tipo B;

c) 30 m per le strade di tipo C;

d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;

e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come 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, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo A, B;

b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, 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.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, 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 similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore 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 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

#### Art. 27. - Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;
- 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 dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda. >>.

Quando l'applicazione delle norme sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.

La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

- Ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebo su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;

- Ai muri di cinta e di sostegno fino a m 3 di altezza;
- Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.
- Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

Ogni edificio dovrà essere servito da strada pubblica o privata.

Nel territorio comunale le nuove strade, anche se in prolungamento di strade esistenti, devono essere larghe non meno di 10,00 m. Tale larghezza minima può essere ridotta ad 8,00 m nelle località a rilievo montuoso ed accidentato indipendentemente dalla altitudine sul livello del mare. Per le strade a fondo cieco di modesta estensione è consentita una larghezza minima di 6,00 m, con previsione di uno slargo di manovra per autoveicoli nel punto terminale ove necessario. In ogni caso, la larghezza di un marciapiede non può essere inferiore ad 1,50 m sia se su un lato o su entrambi i lati della strada.

Per le strade rurali la larghezza minima dovrà essere di 4,50 m compreso cunette di raccolta acque.

Sono escluse da questa normativa le strade pedonali.

L'indicazione delle zone per la viabilità nelle tavole del P.S.C. corrisponde all'ampiezza delle sedi viarie ed esclude quindi eventuali spazi complementari alla sede viaria stessa. Il tracciato stradale ha valore direttamente attuativo, mentre in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche all'organizzazione ed all'ampiezza della viabilità, senza che ciò comporti variante al piano. Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità assoluto. E' ammessa solo la realizzazione di attrezzature a servizio della strada, quali stazioni di servizio e distributori di carburante e simili, con esclusione di edifici residenziali di qualsiasi natura. Le sedi stradali indicate nelle tavole del P.S.C. rappresentano la viabilità principale del territorio comunale, che può essere completata con la viabilità minore di servizio dei singoli isolati nei piani attuativi.

## **ART. 6 - Interventi di demolizione e ricostruzione**

Al fine di favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio viene considerata ristrutturazione edilizia anche l'intervento consistente nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato. Detta norma si applica a tutte le zone del territorio ad esclusione degli edifici del centro storico (ex zona A di cui al D.M. 1444/68 o ad esse assimilabili), di tutti quegli altri edifici aventi valenza storico-artistica e degli edifici posti in aree sottoposte a vincolo di inedificabilità di rischio frana e/o inondazione di cui al P.A.I. redatto dall'Autorità di bacino della Regione Calabria.

Nell'intervento di ricostruzione il fabbricato deve essere identico in quanto a sagoma, volumetria ed area di sedime. Non vi è alcuna limitazione all'utilizzo di nuovi materiali edilizi e neanche all'aumento della superficie utile. Può altresì essere realizzato il tetto di copertura nel rispetto dell'art. 4 del presente R.E.U. e nel rispetto dell'altezza massima prevista dalla zona.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione non si applica quella parte della normativa vigente che detta prescrizioni per quanto riguarda gli indici di edificabilità ed ogni ulteriore carattere quantitativo (altezze, distanze, distacchi, ecc.) riferibile alle nuove costruzioni.

Al fine di incentivare il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente con la realizzazione di nuovi edifici rispondenti alle vigenti norme tecniche delle costruzioni ed alle norme sul risparmio energetico, nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione viene consentito un aumento della volumetria entro un limite del venti per cento di quello legittimamente esistente alla data di entrata in vigore del P.S.C.. Per la parte di edificio in aumento, e quindi fuori dell'area di ingombro dell'edificio originario, è prescritto il rispetto delle norme sulle distanze e sui distacchi.

E' fatto obbligo presentare insieme all'istanza di rilascio del Permesso di Costruire adeguata documentazione fotografica a colori dell'edificio oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione.

### **ART. 7 - Applicazione degli indici**

1. Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nei piani attuativi unitari (P.A.U.)
2. Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione di singoli lotti, sia nel caso di piani attuativi sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono la pianificazione urbanistica attuativa.
3. Le quantità espressi in numeri delle superfici (ST) delle zone, riportate negli elaborati di piano, si devono considerare puramente indicative in quanto rilevate dalle misurazioni dei supporti cartografici. Sono, invece, da considerarsi prescrittivi:
  - l'indice territoriale di zona (It);
  - l'indice fondiario di zona (If), se prescritto;
  - il volume massimo edificabile (Vmax) che non può in ogni caso essere superato;
  - le superfici per spazi pubblici in quanto minimi inderogabili da reperire nella misura non inferiore allo standard assegnato.
4. Ai fini dell'applicazione degli indici, sia territoriali che fondiari, vanno computati i volumi esistenti, asservendo ad essi l'area risultante dall'applicazione degli indici di zona; non possono essere comunque utilizzate aree fondiarie già asservite quali pertinenze, ed interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate. Nel caso di edificazione successiva all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, i totali dei volumi che risultino costruiti sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale dell'intero ambito pianificato.
5. Ai fini del calcolo della popolazione teorica delle zone residenziali, per la definizione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), e della relativa quota di standard da reperire negli strumenti urbanistici attuativi, si applica il seguente parametro desunto dai criteri adottati per il dimensionamento: per residenze, sia stabili che stagionali, di una unità di popolazione per ogni 100 mc di volume edificabile.

### **ART. 8 - Disciplina delle Destinazioni d'uso degli immobili**

Il PSC individua, per ambiti organici del territorio pianificato o per singoli episodi edilizi quando questi assumano particolari dimensioni o caratteristiche, 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 rifunzionalizzazione degli immobili.

Le condizioni per le localizzazioni delle destinazioni ammissibili, i loro rapporti con l'eventuale formazione di comparti edilizi e quelle relative al soddisfacimento delle esigenze di perequazione fondiaria sono stabilite dal presente REU che fissa, altresì, i requisiti tecnici degli immobili in relazione alle diverse destinazioni.

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.

Entrando nello specifico esse possono essere così suddivise:

**A – RESIDENZIALE, TURISTICO-RICETTIVA E DIREZIONALE, SANITARIA:**

- A1 - Residenza
- A2 - Residenza collettiva (non turistica)
- A3 - Studi professionali e piccoli uffici in genere
- A4 - Attività sanitarie ed assistenziali
- A5 - Attività ricettive alberghiere
- A6 - Attività ricettive extra-alberghiere (ostelli per la gioventù, Bed & Breakfast, residenze turistico-alberghiere)
- A7 - Villaggi turistici

**B – PRODUTTIVA:**

- B1 - Esercizi commerciali di vicinato
- B2 - Pubblici esercizi
- B3 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi
- B4 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
- B5 - Attività di parcheggio
- B6 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
- B7 - Medio-piccole strutture di vendita (<250 mq)
- B8 - Medio-grandi strutture di vendita (comprese tra 250 e 600 mq)
- B9 - Grandi strutture di vendita (> 600 mq)
- B10 - Attività espositive, fieristiche, congressuali.
- B11 - Attività ricreative, sportive e di spettacolo

**C – INDUSTRIALE:**

- C1 - Attività manifatturiere industriali o artigianali
- C2 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

**D - SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE GENERALE O COMPENSORIALE:**

- D1 - Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
- D2 - Attività di interesse collettivo di tipo civile
- D3 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- D4 - Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
- D5 - Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- D6 - Parcheggi pubblici in sede propria
- D7 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- D8 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

## E – AGRICOLA:

- E1 - Coltivazione agricola in pieno campo
- E2 - Coltivazione in serra
- E3 - Allevamento estensivo e biologico
- E4 - Allevamento intensivo
- E5 - Attività silvicolturale
- E6 - Agriturismo e strutture complementari all'attività agrituristica
- E7 - Ricettività all'aria aperta
- E8 - Attività ricreativo-culturale a cielo aperto (esempio maneggio, camping, campi da golf)
- E9 - Deposito a cielo aperto per attività agricola e forestale
- E10 - Attività florovivaistica, Attività estrattiva, Laghetto irriguo e antincendio
- E11 - Laghetto sportivo
- E12 - Impianti di itticoltura
- E13 - Strade interpoderali
- E14 - Reti tecnologiche private
- E15 - Silos
- E16 - Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo

Costituiscono, ai fini del presente REU, modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui alla precedente divisione della destinazione d'uso degli immobili.

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 d'uso 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 standards urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standards.

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 legge 6-8-1967 n. 765 il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o denuncia di inizio attività (DIA) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

E' soggetto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o denuncia di inizio attività (DIA) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli sopra elencati 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 legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti sopra riportati.

## **TITOLO SECONDO: NORME PROCEDURALI**

### **CAPITOLO I: PERMESSO DI COSTRUIRE E ATTI SOSTITUVI DEL MEDESIMO**

#### **ART. 9 - Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie**

Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggette alle disposizioni di cui al T.U. in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.

Il soggetto cui compete il rilascio dei titoli abilitativi è il Responsabile del Servizio tecnico urbanistico.

#### **ART. 10 - Smaltimento inerti**

Ai sensi e per gli effetti dell'Ordinanza n° 1495 del 03.07.01 del Commissario delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria, l'efficacia dei titoli abilitativi in materia edilizia è subordinata alla presentazione, unitamente alla domanda, della seguente documentazione:

- a) Relazione tecnica d'accompagnamento dell'istanza contenente la previsione degli inerti prodotti nel corso dei lavori;
- b) Dichiarazione, ai sensi dell'art. 75 e dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000 contenente l'impegno a conferire tutti gli inerti prodotti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero a riutilizzarli nel rispetto della vigente normativa.

#### **ART. 11 - Attività edilizia libera, esecuzione delle opere ed adempimenti**

1) Salvo più restrittive disposizioni previste dai piani attuativi e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Leg.vo 22 gennaio 2004 n°42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137- (G.U. 24-02-2004 n°45), gli interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo sono quelli previsti dall'art. 6 comma 1 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e specificatamente:
  - a1) interventi di manutenzione ordinaria all'interno di edifici:
    - riparazione e rifacimenti di pavimentazioni;
    - rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
    - riparazione e sostituzione di serramenti interni;
    - riparazione o sostituzione parziale di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas. Per queste opere rimane l'obbligo del rispetto di tutte le disposizioni ed adempimenti previsti dal Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37;
    - riparazione e/o sostituzione di canne fumarie;
    - riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico – tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari. Per queste opere rimane l'obbligo del rispetto di tutte le

disposizioni ed adempimenti previsti dal Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37;

- inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento, nel rispetto del D.Lgs. 10 agosto 2005 n°192 e s.m.i.;
- risanamento e/o costruzione di vespai;
- rifacimento o riparazione della fognatura all'interno dell'unità immobiliare, fino al limite di proprietà del fabbricato.

a2) Interventi di manutenzione ordinaria all'esterno degli edifici:

- riparazione e ripristino delle facciate in pietra;
- tinteggiatura e ripulitura delle facciate anche con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti, limitatamente a parti dell'edificio;
- manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi, o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine, ecc.) con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
- riparazione e/o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
- riparazione e/o sostituzione di grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- riparazione e/o sostituzione degli infissi con altri dello stesso tipo di quelli preesistenti. E' consentita la sostituzione di infissi in legno con infissi in alluminio color legno;
- riparazione o sostituzione, con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti, di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche essenziali ed in conformità con quanto disposto dalla circolare ministeriale n°1918 del 16-11-1977.

- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

- f) ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera;

Gli interventi rientranti nell'ambito dell'attività edilizia libera suddetta sono soggetti a comunicazione preventiva al Comune. E' possibile l'inizio dei lavori nel giorno stesso della segnalazione dell'interessato al Comune.

E' facoltà insindacabile del Comune valutare se un'attività edilizia rientri nell'ambito dell'attività edilizia libera o sia in regime di S.C.I.A.. In tal caso, il Responsabile del Servizio tecnico – urbanistico da comunicazione al richiedente del rigetto della comunicazione di inizio lavori di attività libera.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione degli interventi rientranti nell'ambito dell'attività edilizia libera.

La comunicazione di inizio lavori di attività edilizia libera, completa di tutti i dati anagrafici del richiedente e dei dati relativi all'immobile oggetto di intervento, deve essere corredata da :

- a) Titolo di legittimazione dell'immobile.
- b) Descrizione completa e dettagliata di tutte le opere da eseguire;
- c) Dichiarazione che le opere saranno eseguite nel rispetto del Vigente R.E.U., del P.S.C. e delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- d) Documentazione fotografica a colori dell'immobile;
- e) Copia del documento di identità del richiedente;
- f) Dichiarazione sulla discarica degli inerti derivanti dalle demolizioni o rimozioni.

2) Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapeдини interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3) L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli

interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

- 4) Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
- 5) Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
- 6) La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
- 7) Nel caso di interventi sottoposti a vincolo architettonico o paesaggistico – ambientale, le relative soluzioni dovranno essere preventivamente autorizzate dalla competente Soprintendenza prima della comunicazione di inizio lavori.

**ART. 12 - Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (articolo 49 commi 4-bis e seguenti della legge n. 122 del 2010) o a Denuncia di inizio di attività (art. 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.).**

Gli interventi soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività sono quelli previsti all'art. 22 commi 1 e 2 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. e specificatamente:

- Sono realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., che siano conformi alle previsioni del P.S.C. e del R.E.U..

Pertanto saranno soggetti a S.C.I.A, i seguenti interventi:

- a) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- b) i mutamenti di destinazione d'uso "funzionale", con esclusione delle zone omogenee A (Centro storico) ;
- c) gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio (e come tali non rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6, c.2, del T.U. D.P.R. 380/2001 (relativo all'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori);
- d) i singoli interventi "strutturali" non costituenti un "insieme sistematico di opere" e quindi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia", quali ad esempio:
  - \* il frazionamento di quella che in progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fisica separazione delle unità);
  - \* l'accorpamento di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fusione fra le unità);

\* l'ampliamento di fabbricati all'interno della sagoma esistente che non determini volumi funzionalmente autonomi;

\* semplici modifiche prospettiche (ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre, di una o più porte);

e) recinzioni, muri di cinta e cancellate;

f) realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici;

g) realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico;

- Sono, altresì realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività 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 dell'edificio 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 segnalazioni certificate 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 dei lavori.

Gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio di Attività sono quelli previsti all'art. 22 comma 3 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. e specificatamente:

In alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (Centro storico), comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- b) 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 plano-volumetriche, 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001 n°443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.

Gli interventi suddetti, da realizzare con la D.I.A. in alternativa al permesso di costruire, sono soggetti al contributo di costruzione.

Sia per gli interventi soggetti a S.C.I.A. che a D.I.A. , la realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Leg.vo 22 gennaio 2004 n°42 -

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137- (G.U. 24-02-2004 n°45).

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività.

E' infine fatta salva la facoltà dell'interessato di presentare una segnalazione certificata di inizio attività' per gli interventi ricompresi nell'ambito dell'attività edilizia libera.

### **ART. 13 - Esecuzione delle opere ed adempimenti in regime di S.C.I.A e D.I.A.**

La disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività è regolata dall'articolo 49 commi 4-bis e seguenti della legge 30-07-2010 n. 122.

L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione al Comune. In caso di intervento edilizio in zona sottoposta a vincolo, permane l'onere di acquisizione ed allegazione alla segnalazione certificata dello specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo stesso; tale atto, in virtù della espressa previsione dell'articolo 19, comma 1, della legge n. 241 del 1990 ("con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali"), non può essere sostituito dalla Scia.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge 30-07-2010 n. 122 nonché per carenza della documentazione presentata, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione certificata di inizio attività, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dal Comune, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..

In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali previste per legge, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al comma precedente.

Decorso il termine di trenta giorni per l'adozione dei provvedimenti suddetti, al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività presenta al Comune la S.C.I.A corredata da :

- a) Titolo di legittimazione dell'area o immobile;
- b) Dettagliata relazione a firma di progettista abilitato ed opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare al vigente P.S.C. ed al vigente R.E.U., nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie;
- c) dichiarazione del proprietario che l'immobile oggetto dell'intervento: - non è sottoposto a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004; - non è sottoposto ad alcun vincolo (art. 23, commi 3 e 4 del T.U. n. 380/2001 e s.m.i.); in alternativa,

contestualmente alla presentazione della S.C.I.A. al Comune, dovranno essere allegate le autorizzazioni e/o i nulla-osta degli enti competenti;

d) dichiarazione di tecnico abilitato che il progetto non necessita del deposito presso l'ufficio tecnico della regione (ex Ufficio del Genio Civile) o in alternativa, contestualmente alla presentazione della S.C.I.A. al Comune, autorizzazione dell'ufficio tecnico della regione (ex Ufficio del Genio Civile) all'esecuzione dei lavori;

e) Indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori;

f) Relazione tecnica d'accompagnamento dell'istanza contenente la previsione degli inerti prodotti nel corso dei lavori;

g) Dichiarazione, ai sensi dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28-12-2000 n°445, con impegno a conferire tutti gli inerti prodotti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero, a riutilizzarli nel rispetto della vigente normativa;

h) Dichiarazione resa dall'esecutore dei lavori dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;

i) Documento unico di regolarità contributiva (DURC) reso dall'esecutore dei lavori;

l) Pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, se dovuti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della stessa dal Comune, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

La segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al Comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del T.U. dell'edilizia.

La disciplina della Denuncia di Inizio di Attività è regolata dall'art. 23 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i..

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta al Comune la Denuncia di Inizio di Attività corredata da :

a) Titolo di legittimazione dell'area o immobile;

b) Dettagliata relazione a firma di progettista abilitato ed opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare al vigente P.S.C. ed al vigente R.E.U., nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie;

c) dichiarazione di tecnico abilitato che il progetto non necessita del deposito presso l'ufficio tecnico della regione (ex Ufficio del Genio Civile) o in alternativa autorizzazione dell'ufficio tecnico della regione (ex Ufficio del Genio Civile) all'esecuzione dei lavori, da presentare prima dell'inizio dei lavori e cioè entro i trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di D.I.A.;

d) Indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori;

- e) Relazione tecnica d'accompagnamento dell'istanza contenente la previsione degli inerti prodotti nel corso dei lavori;
- f) Dichiarazione, ai sensi dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28-12-2000 n°445, con impegno a conferire tutti gli inerti prodotti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero, a riutilizzarli nel rispetto della vigente normativa;
- g) Dichiarazione resa dall'esecutore dei lavori dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- h) Documento unico di regolarità contributiva (DURC) reso dall'esecutore dei lavori;
- i) Pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, se dovuti.

La dichiarazione e il documento di cui ai precedenti punti g) e h) possono essere trasmessi prima dell'inizio dei lavori e cioè entro i trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di D.I.A..

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine dei trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al Comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del T.U. dell'edilizia.

#### **ART. 14 - Opere soggette a Permesso di Costruire**

Gli interventi subordinati a Permesso di Costruire sono quelli previsti dall'art. 10 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (Centro storico), comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Non si applicano le disposizioni in tema di permesso di costruire alle opere pubbliche deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto secondo le modalità previste dal DPR 207/2010.

### **ART. 15 - Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire e termini di inizio ed ultimazione dei lavori**

1. Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è quello previsto dall'art. 20 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. L'esame delle varianti in corso d'opera avverrà in via prioritaria indipendentemente dall'ordine cronologico di presentazione. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del T.U. dell'Edilizia, va presentata al Comune corredata dagli elaborati e documenti previsti dagli art. 16 e 17 del presente R.E.U. e dagli altri documenti previsti dalla parte II del T.U. dell'Edilizia. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, 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. L'Ufficio competente comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, 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 i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente 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.

6. Il provvedimento finale, che il responsabile del procedimento 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, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4 del DPR 380/01. Il termine di cui al primo periodo del presente comma 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 legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. 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, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

7. 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 ai commi 8 e 9.

8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4 del DPR 380/01. Il termine di cui al comma 6 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 del DPR 380/01, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

11. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14 del DPR 380/01.

12. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, salvo eventuali proroghe al termine di validità del permesso stesso.

## **ART. 16 - Richiesta di Permesso di Costruire**

Le istanze, indirizzate al Comune, vanno redatte in carta da bollo e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area, la domanda deve riportare anche il titolo di legittimazione alla richiesta, inoltre, se proprietaria è una persona giuridica, la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti delle rispettive competenze) iscritto al rispettivo Albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e detta firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma dell'esecutore (tale indicazioni e detta firma possono essere differite c.s.);

Nella domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di rispettare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'impegno di comunicare, contestualmente all'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'esecutore, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione;

La domanda, corredata da due copie della documentazione, deve, infine, contenere:

- a) Titolo di legittimazione dell'area o dell'immobile.
- b) Relazione tecnica d'accompagnamento dell'istanza contenente la previsione degli inerti prodotti nel corso dei lavori;
- c) Dichiarazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28-12-2000 n°445, con impegno a conferire tutti gli inerti prodotti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero, a riutilizzarli nel rispetto della vigente normativa.
- d) Dichiarazione, resa dall'esecutore dei lavori dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- e) Documento unico di regolarità contributiva (DURC) reso dall'esecutore dei lavori.

La dichiarazione ed il documento di cui ai punti d) ed e) devono essere presentati contestualmente alla comunicazione di inizio lavori.

## **ART. 17 - Documenti a corredo della domanda**

La documentazione a corredo della domanda di Permesso di Costruire deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.

Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del Responsabile dell'ufficio tecnico-urbanistico (ovvero su richiesta della C.E.), possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

A) Per le nuove costruzioni:

1. Stralcio foglio catastale aggiornato, con l'esatta indicazione del lotto, mediante colorazione trasparente firmato dal progettista.
2. Stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente generale, ovvero, ove esistente, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato.

3. Planimetria di insieme in scala 1:2.000 oppure 1:1.000 comprendente il piano quotato, con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi.
4. Planimetria in scala 1:1.000 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) in scala 1:200 o 1:500, a seconda della dimensione dell'opera, dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono, (quotata in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, etc.), nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, etc. con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

La redazione dei profili suddetti non è necessaria nel caso di terreni pianeggianti e senza la previsione di modifiche del piano campagna originario con rilevati o escavazioni.

5. Planimetria particolare del lotto edificabile, di norma in scala 1:200, con indicata la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono, quotata in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, etc., con l'indicazione di tutte le distanze del fabbricato dai confini o da altri fabbricati, con l'individuazione delle recinzioni, degli ingressi carrabili e pedonali, dei parcheggi e di quant'altro previsto nella sistemazione del lotto stesso.
6. Le piante dei vari piani, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche delle fondazioni, del piano cantinato, del piano seminterrato, del piano rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura. Le quote, lungo ogni lato, devono essere sia parziali che totali. Altresì devono essere quotati tutti gli aggetti, i balconi, le terrazze, le pensiline, gli avancorpi, le rientranze e quant'altro presente. Tutte le aperture devono avere indicata la larghezza e l'altezza e tutti i locali interni devono essere debitamente quotati ed indicati della loro superficie utile. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 7.  
Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da parti significative a scala 1:100 degli edifici modulari.  
Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.
7. Almeno due Sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 (o in scala 1:50 nei casi di cui al penultimo comma del precedente articolo) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggreganti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post operam, devono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4).

8. Almeno due prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno, nel rapporto 1:100 (1:50 nei casi di cui al penultimo comma dell'articolo 6), completi di riferimento al terreno ed alle sue eventuali modifiche.  
Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio evidenziando in particolare le aperture ed i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per eventuali insegne, le opere in ferro e balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici.
9. Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20 in corrispondenza di piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore (ove richiesto).  
Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni di terra.
10. Indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), siano determinanti per composizione architettonica dell'edificio.
11. Planimetria, in scala non inferiore ad 1:500, degli allacci ai pubblici servizi, con l'individuazione degli esistenti pozzetti di rete idrica e fognante comunale a cui allacciarsi.  
In particolare, ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'Ufficio competente. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dall'A.S.L. competente.
12. Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, della destinazione d'uso previsto, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride; La relazione dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, etc.).
13. Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente, preferibilmente mediante dimostrazione grafica;
14. Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.
15. Parere dell'A.S.L. competente, ove necessario.
16. Nulla Osta delle competenti Sovrintendenze statali o regionali, ove necessario.
17. Permessi od autorizzazioni ove necessari, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti.
18. Concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati.
19. Copia autentica delle eventuali Convenzioni tra confinanti.
20. Qualsiasi altro parere o autorizzazione previsti dalla legislazione vigente al momento della presentazione della domanda.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; in particolare, devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

B) Per la ristrutturazione, trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici:

Oltre, agli elaborati di cui al punto A), devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani, interrati e non, le piante, le sezioni più indicative, nonché, la documentazione fotografica a colori.

C) Per interventi su edifici di interesse storico - ambientale:

1. La documentazione di cui al punto B), con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.
2. Relazione storico-critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia, dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfettazioni).
3. Relazione sui materiali, con l'indicazione della loro compatibilità con la struttura;

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori, contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva, di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E.U., al fine di una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle normative in materia di barriere architettoniche.

Le prescrizioni di cui ai punti A), B) e C) valgono anche per le istanze concernenti varianti a progetti già approvati.

### **ART. 18 - Decadenza del Permesso di Costruire – Trasferimento del Permesso di Costruire**

L'efficacia temporale e la decadenza del Permesso di Costruire rimangono disciplinati dall'art.15 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i.

Il permesso è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori ed aventi causa; esso peraltro non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio (art. 11 T.U. D.P.R. 380/2001); il permesso ha pertanto natura reale e non personale. Può essere trasferito insieme all'area. Necessita un provvedimento di voltura che peraltro non dà luogo ad un nuovo permesso (solo cambio di intestazione).

### **ART. 19 - Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria**

L'accertamento di conformità rimane disciplinato dalle norme contenute nel T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i.

### **ART. 20 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza**

Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone e/o cose, possono essere eseguiti senza preventivo atto autorizzativo, presentando, entro 24 ore prima dell'inizio delle opere, una comunicazione al Dirigente del Settore Urbanistica corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo, e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.

Nel caso in cui le opere devono eseguirsi a seguito di ordinanza assunta dall'Autorità competente per la tutela della pubblica incolumità non occorre la perizia redatta da tecnico abilitato.

Entro i trenta giorni successivi alla comunicazione, dovrà seguire il progetto in sanatoria gratuita per i lavori oggetto della comunicazione.

Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà dotarsi dell'idoneo titolo.

In mancanza degli adempimenti di cui ai commi precedenti le opere saranno considerate abusive e verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente e dal presente regolamento.

### **ART. 21 - Conferenza dei servizi**

Il Responsabile del procedimento, al fine di accelerare i tempi dell'istruttoria delle pratiche edilizie e urbanistiche, nonché per consentirne un esame contestuale da parte delle varie unità organizzative interessate, può indire la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e contro deduzioni presentate.

Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.

Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere o di provvedimento definitivo.

### **ART. 22 - Sportello unico per l'edilizia**

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede anche mediante l'esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo quinto titolo secondo del D.Lgs n. 267 /2000 a costituire un ufficio denominato Sportello Unico Per l'Edilizia che cura tutti i rapporti fra i soggetti privati, l'Amministrazione Comunale e ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ad attività edilizie oggetto di permesso di costruire, DIA o SCIA. Il funzionamento dello sportello è regolato, fino alla emanazione di appositi criteri da adottarsi da parte della Giunta regionale, dall'art. 5, comma 2, 3, 4, del DPR n. 380 /2001 e s.m.i..

### **ART. 23 - Onerosità del Permesso di Costruire**

Il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire rimane disciplinato dagli artt. 16, 17 e 19 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i.

## **ART. 24 - Certificato di destinazione urbanistica**

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica può essere effettuata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata ovvero da chiunque ne abbia interesse; essa deve precisare le generalità del richiedente e riportare i dati necessari per l'individuazione dell'immobile a cui il certificato si riferisce. La predetta richiesta, anche se non preordinata ad utilizzazione edificatoria, deve essere corredata da un elaborato grafico redatto su carta catastale e aerofotogrammetrico con l'esatta delimitazione dell'area.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal tecnico responsabile al procedimento entro trenta giorni dalla richiesta; esso specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata e in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle, eventualmente, in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) le modalità d'intervento consentite;
- d) la capacità edificatoria consentita;
- e) i vincoli di natura urbanistica incidenti sull'immobile, nonché ogni altro vincolo tutorio o inibitorio di altra natura che abbia rilevanza ai fini urbanistici ed edilizi (Usi Civici, P.A.I., Idrogeologico, Verde Vincolato, Bosco, Ambientali etc).

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, purché non intervengano modificazioni urbanistiche.

## **CAPITOLO II: ORGANI TECNICO CONSULTIVI.**

### **ART. 25 - Commissione Edilizia. Composizione.**

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di istituire la Commissione Edilizia Comunale come organo consultivo dell'Amministrazione Comunale e del Responsabile del Servizio nel campo urbanistico ed edilizio, composta:

- dal Responsabile del Servizio Urbanistica Comunale, in qualità di Presidente;
- da sei componenti, scelti dal Consiglio Comunale, con votazione segreta e separata, di cui:
  - a) quattro tecnici iscritti alle seguenti Categorie Professionali: Ingegneri, Architetti o Geometri;
  - b) un Geologo iscritto alla propria Categoria Professionale;
  - c) un Agronomo iscritto alla propria categoria professionale.

Uno dei componenti suddetti di cui alla lettera a) sarà eletto su indicazione della Minoranza Consiliare.

In luogo del geologo e/o dell'agronomo possono essere nominati ingegneri, architetti o geometri.

Il Progettista del P.S.C. farà parte della Commissione Edilizia, come tecnico di cui alla precedente lettera a), nei primi 3 (tre) anni di attuazione del presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Non possono far parte della C.E. i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare. Per i componenti della Commissione Edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, un funzionario del Comune, all'uopo designato dal Presidente, oppure il Segretario Comunale.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica 3 (tre) anni e possono essere rieletti.

I Componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

In caso di cessazione o decadenza di Componenti della C.E., il Consiglio Comunale dichiara la decadenza su segnalazione del Responsabile del Servizio Urbanistica e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della C.E. stessa.

Le decisioni con parere vengono prese all'unanimità oppure a maggioranza.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza del triennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del triennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

Per aspetti di particolare importanza il Presidente può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

### **ART. 26 - Compiti della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- sui progetti delle opere soggette a Permesso di Costruire;
- sulle opere pubbliche del Comune;
- in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- sul rinnovo di Permessi di Costruire;
- su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

### **ART. 27 - Adunanze della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione é convocata dal Presidente con invito scritto. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente a cui si attribuisce, solo in quest'ultimo caso, valore doppio.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato e riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda. I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione

Edilizia con parere favorevole” oppure “ESAMINATO dalla Commissione Edilizia con parere negativo” completando con la data e la firma del Presidente e dei Commissari.

L'interessato alla domanda e chiunque controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della C.E..

La copia del verbale rimane depositata presso la segreteria della Commissione Edilizia per giorni 30 (trenta).

## **CAPITOLO III: ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **ART. 28 - Inizio dei lavori e connesse procedure**

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al Comune i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le possibili indicazioni del caso in relazione alla immissione delle fogne private in quella comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.), salvo che non siano già espressamente indicati nella istanza del permesso di costruire.

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della istanza di cui al comma precedente, l'Ufficio competente comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette redigendo, in sito, apposito verbale, in doppio esemplare, in contraddittorio con il richiedente.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare può dare inizio ai lavori.

Il richiedente è tenuto, altresì, a fornire il personale ed i mezzi necessari per lo svolgimento delle operazioni di cui sopra.

Il titolare non può comunque dare inizio ai lavori se prima non abbia comunicato al Comune il nominativo, la qualifica e il domicilio del direttore dei lavori nonché il nominativo e il domicilio dell'esecutore. Tale comunicazione deve essere firmata, anche, dal direttore dei lavori e dall'esecutore stessi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati entro 5 giorni.

Il titolare deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori.

Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno, inoltre, essere allegate le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti, qualora, la vigente normativa prescriva il loro deposito prima dell'inizio dei lavori nonché copia dei nulla osta obbligatori per l'esecuzione dei lavori medesimi che non siano stati acquisiti preliminarmente al permesso di costruire.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Comune con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

### **ART. 29 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori**

Il Dirigente del Settore Urbanistica esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora ricorrano tutti i presupposti di legge, salvo il disposto dell'art. 22 comma 2 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i.

Il titolo abilitativo e il relativo progetto e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni.

### **ART. 30 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti**

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel titolo abilitativo.

Ove la definizione delle tinte e dei rivestimenti non sia riportata nel progetto del titolo abilitativo, il titolare ha l'obbligo di chiedere al competente settore la definizione di tali particolari mediante un apposito verbale da sottoscrivere prima dell'esecuzione degli interventi di che trattasi entro 15 gg. dalla effettuazione delle campionature.

### **ART. 31 - Ultimazione dei lavori**

Non appena il fabbricato risulti ultimato, il titolare è obbligato a dare comunicazione al Comune a mezzo raccomandata A.R. o con protocollo dell'Ufficio Urbanistica..

Per ultimazione dei lavori s'intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

### **ART. 32 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari**

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Dirigente del Settore Urbanistica ne informa il Ministro dei LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

### **ART. 33 - Certificazione di agibilità**

La certificazione di agibilità e le procedure per il rilascio rimangono disciplinate dagli artt.24 e 25 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i. fermo restando quanto disposto nelle norme speciali contenute nel permesso di costruire.

Per gli edifici o loro parti costruiti anteriormente all'anno 1967, e che non sono stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata con una dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, da parte di tecnico abilitato incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.

Nella perizia giurata di cui al comma precedente sarà dichiarato:

- la data di ultimazione dei lavori dell'immobile;
- il possesso dei requisiti di salubrità di cui al presente R.E.U. ed alla normativa vigente;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione dell'inquinamento idrico e atmosferico, di iscrizione al catasto dell'immobile.

### **ART. 34 - Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero**

Il Sindaco, sentita la competente Autorità Sanitaria, o su richiesta della stessa, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

## **CAPITOLO IV: DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI**

### **ART. 35 - Concessioni particolari per le strutture ricettive**

Le attività ricettive di cui al successivo art. 36, volte direttamente alla produzione di servizi per l'ospitalità, in particolare, esercizi pubblici che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico, sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi autonomi e mobili, è subordinata a concessione rilasciata dal Comune.

### **ART. 36 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari**

Per quanto concerne la definizione di complessi turistici ricettivi complementari, si rimanda alla normativa regionale promulgata in attuazione della legge nazionale in materia.

### **ART. 37 - Requisiti**

Ognuno di questi complessi turistici può o deve, a seconda della categoria, disporre di servizio di ristoro, bar, spaccio di generi alimentari e generi vari, giornali, tabacchi, bazar, attrezzature sportive e ricreative ed altri servizi accessori, il cui uso, comunque, non può essere reso obbligatorio agli ospiti da parte del titolare o gestore della struttura.

Nel caso specifico dei campeggi, si rimanda alla normativa regionale promulgata in attuazione della legge nazionale in materia.

### **ART. 38 - Documentazione necessaria per il rilascio di concessione per le strutture ricettive di cui al precedente art. 35**

Le domande intese ad ottenere il nulla osta per la costruzione dei complessi ricettivi di cui al precedente art. 35 devono essere redatte in carta legale e presentate al Comune per la competenza territoriale, e all'Assessorato regionale al turismo per la formulazione del parere favorevole in relazione alla validità e all'opportunità dell'iniziativa in rapporto alle linee di sviluppo turistico previste dai programmi regionali.

Per poter presentare tale richiesta ci si deve trovare almeno in condizioni di domicilio presso il Comune ed assumersi altresì l'impegno di comunicare al Comune stesso il nominativo della persona responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa; tale persona deve essere domiciliata o residente nel Comune nel quale ricade l'oggetto di richiesta.

La domanda deve essere corredata da:

1. una relazione illustrativa con indicate:

- a) le complete generalità del richiedente proprietario o di chi, a titolo diverso da quello di proprietà, possa provare di avere la libera ed assoluta disponibilità del suolo;
  - b) la massima capacità ricettiva prevista per l'impianto;
  - c) ogni e qualsiasi altra notizia utile ad illustrare le caratteristiche del complesso;
2. la prova della libera ed assoluta disponibilità del suolo interessato all'allestimento;
3. la richiesta di permesso di costruire, di eventuale nulla-osta agli effetti paesaggistici, nonché di parere favorevole della Soprintendenza alle Belle Arti ed antichità.

4. la seguente documentazione tecnica:

- a) fotocopia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente, vidimato dall'Ufficio tecnico comunale, con l'indicazione delle particelle fondiarie interessate;

b) planimetria generale in scala idonea, e comunque in scala non inferiore a 1:500, ad individuare la localizzazione di tutti i servizi ed allestimenti di varia natura, ivi compresi i settori dove ricadono i posti equipaggio e le unità abitative, la viabilità interna, i parcheggi, le recinzioni, le attrezzature sportive, i centri commerciali ed altre dotazioni di varia natura;

c) elaborati esecutivi degli impianti fissi, completi di progetto dell'impianto di sedimentazione e smaltimento dei rifiuti liquidi in base alla normativa in vigore, nonché degli impianti antincendio, di erogazione dell'acqua potabile e non potabile, dell'impianto elettrico secondo la normativa vigente;

5. indicazione della categoria di classificazione a stelle che il complesso può conseguire, tenuto conto dei requisiti previsti obbligatori e fungibili risultanti dalla domanda e dagli elaborati tecnici;

6. i documenti di cui al secondo e terzo comma del punto 4 devono riportare l'attestazione comunale di conformità degli elaborati allo strumento urbanistico vigente e, per il parere favorevole al fini igienico-sanitari, devono essere vistati dalla competente autorità sanitaria locale. Il provvedimento del Comune, in relazione al nulla-osta per la costruzione di un nuovo complesso ricettivo, deve essere adottato entro e non oltre novanta giorni dalla data di presentazione della domanda e notificato all'interessato mediante raccomandata con avviso di ricevimento. L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del permesso di costruire ed al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **ART. 39 - Divieti**

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, per le distanze stabilite dalla specifica normativa;

- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della vigente normativa, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;

- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;

- ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali;

- nelle aree dichiarate dal Piano di Assetto Idrogeologico quali esondabili o a rischio, occorre, comunque, specifico nulla osta dell'Autorità competente.

## **CAPITOLO V: DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**

### **ART. 40 - Campeggi liberi occasionali**

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati, nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 39 e, preferibilmente, su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è, comunque, subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

### **ART. 41 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico**

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote sostituendole con appositi sostegni.

### **ART. 42 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

Nelle more dell'approvazione di specifico piano, l'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, punti ristoro), nonché bassi fabbricati destinati a ricovero di automezzi ed attrezzi ad esclusione di altra destinazione che comporti la permanenza di persone, di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico comunale responsabile e della competente autorità sanitaria; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a richiesta motivata dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele fermo restando che nel centro storico non possono essere installate strutture aventi diametro superiore a metri 3,00 e con unica tipologia e forma secondo le indicazioni degli uffici.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche sanitaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulette e 'case mobili') se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, e salvo che nei cantieri temporanei o mobili.

Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

### **ART. 43 - Parcheggi privati**

Nel caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazione di un intero edificio, vanno individuati spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte dal presente articolo.

Per gli edifici prospicienti piazze, slarghi, e/o zone di parcheggio pubblico, ad esclusione di quelli a destinazione residenziale e di quelli prospicienti la viabilità provinciale, è possibile rilasciare deroghe alle presenti disposizioni, previo parere degli uffici competenti e con delibera del Consiglio Comunale, purché venga accertata la dotazione di parcheggio pubblico sufficiente e senza pregiudizio del traffico.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere ricavati nelle costruzioni interessate o nell'area scoperta di pertinenza, o in aree limitrofe ad esclusivo uso delle stesse, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; dovranno essere opportunamente segnalati con apposita segnaletica a cura e spese dell'interessato e secondo disposizioni dell'Amministrazione Comunale.

Le superfici per spazi di parcheggio dovranno essere reperite nella misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (art. 41 sexies, legge 1150/42); nel caso di impianti all'aperto, ed in tutti i casi in cui è limitata la realizzazione di volumetrie rispetto alla capacità ricettiva effettiva dell'impianto, come cinema all'aperto, piste da ballo, attrezzature per lo svago e campi da gioco etc., le superfici vanno dimensionate nella misura non inferiore a 10 mq per ogni 3 posti di capacità dell'impianto; in ogni caso sono fatte salve le diverse disposizioni di eventuali normative di legge e/o specifici regolamenti comunali.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, è previsto che ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, da destinare a servizi e a verde, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, quantità che va a sommarsi alla quantità di 1 mq per ogni 10 mc di costruito. Tale quantità è ridotta alla metà nel centro storico e nelle zone urbanizzate, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente R.E.U. ed al P.S.C.. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia

paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi ove i piani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.

Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi, laddove espressamente applicabile.

I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente comando VV.FF., prima del rilascio del titolo abilitativo dovranno possedere il relativo nulla osta.

#### **ART. 44 - Depositi di materiali su aree scoperte**

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Gli stessi, invece, possono essere autorizzati dal Dirigente del Settore Urbanistica, su conforme parere dell'Autorità Sanitaria, nelle zone produttive, ma sempreché essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Comune può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **ART. 45 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico, scavi**

L'occupazione, permanente o anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa specifica autorizzazione rilasciabile dal Dirigente del Settore competente, quando la stessa sia ritenuta non dannosa per la pubblica igiene e l'incolumità.

E' vietato eseguire scavi, sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del competente Settore Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Può essere concessa l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente, in tal caso, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele affinché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse nonché a deposito cauzionale di garanzia rispetto ad eventuali danni causati.

#### **ART. 46 - Esposizione a cielo libero di merci in genere**

L'esposizione a cielo libero di qualsiasi merce, anche su aree private, sia temporanea che permanente, deve essere autorizzata dal competente Settore Comunale, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

#### **ART. 47 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami**

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico e/o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc., con esclusione di materiale inerte riutilizzabile e/o materiale non inquinante) o per l'apertura di nuove discariche è vietata.

Ai sensi e per gli effetti dell'Ordinanza n° 1495 del 03.07.01 del Commissario delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria tutti gli inerti prodotti devono essere conferiti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero essere riutilizzati nel rispetto della vigente normativa.

Il Comune entro 15 gg dall'entrata in vigore del presente regolamento rende noto l'elenco degli impianti di trattamento e smaltimento autorizzati siti nel territorio Comunale e/o Provinciale.

#### **ART. 48 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico**

L'apertura di nuovi passi carrabili e/o la modifica di quelli esistenti e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del competente Settore comunale e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada. Nei casi in cui gli accessi siano previsti nei progetti dei Permessi di Costruire o delle D.I.A., l'autorizzazione di cui sopra deve essere allegata alla richiesta.

Il rilascio dell'autorizzazione all'apertura di passi carrabili è soggetto, annualmente, alla corresponsione dell'apposita Tassa Comunale.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, a meno che non si realizzi un'area complanare all'accesso medesimo.

Devono inoltre essere convenientemente assicurati i percorsi pedonali.

# **TITOLO TERZO: PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE, COSTRUTTIVE, FONTI RINNOVABILI E NORME SUL RISPARMIO ENERGETICO**

## **CAPITOLO I: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI**

### **ART. 49 - Salubrità del terreno**

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

### **ART. 50 - Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati come A1, A2 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante o solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata o mediante vespaio aerato.

Qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico 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 presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le buone regole dell'arte.

### **ART. 51 - Coperture e isolamento delle coperture**

Le coperture dei fabbricati costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono essere concepite in relazione sia alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia all'ambiente in cui si collocano a cui di norma dovranno adeguarsi.

Le coperture dei fabbricati, piane o inclinate, che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di idoneo isolamento termico – acustico e devono essere impermeabili all'acqua.

E' vietato, di norma, coprire i terrazzi con tettoie in lastre ondulate o traslucide su strutture in ferro scatolare o simile. Le coperture a terrazze possono, di norma, essere sostituite da coperture inclinate.

Nel caso di accertato deterioramento delle coperture che contengono amianto e nel caso di ristrutturazione di immobili con copertura contenete amianto, si dovrà procedere alla relativa rimozione nelle forme di legge.

### **ART. 52 - Aerazione naturale e ventilazione attivata**

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

L'aerazione si ritiene garantita quando la superficie finestrata apribile non è inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

- 1) locali destinati ad uffici;
- 2) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- 3) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

### **ART. 53 - Illuminazione naturale e artificiale**

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.

L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

La superficie aero illuminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio.

Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.

Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

### **ART. 54 - Norme sul risparmio energetico**

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione, ad esclusione dei casi previsti dalla legge, devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, in particolare deve essere rispettato il D.Lgs. 192/05 così come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n°311.

Il progetto energetico delle opere deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei relativi lavori.

La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/05 così come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n°311, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal Direttore dei Lavori e presentati al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale dichiarazione asseverata.

Per quanto riguarda la certificazione energetica degli edifici si rimanda a quanto prescritto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

### **ART. 55 - Isolamento acustico**

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

### **ART. 56 - Classificazione delle acque**

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque nere: comprendono le acque degli scariche di lavandini, lavelli vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti proveniente da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- acque luride: sono gli scariche di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

### **ART. 57 - Modalità di scarico delle acque**

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere e delle acque luride, 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 areazione con condotte fino alla copertura.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un pozzetto ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune, salvo che essa non sia già prevista nei progetti dei Permessi di Costruire o delle D.I.A..

### **ART. 58 - Rifornimento idrico**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dalla competente autorità sanitaria.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile, internamente all'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 (autoclave).

### **ART. 59 - Impianti all'interno degli edifici**

Per tutti gli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze (se l'impianto è connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura) si applica il 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 (G.U. n. 61 del 12 marzo 2008)).

Il progetto degli impianti di cui al Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 deve essere depositato presso il Comune contestualmente al progetto edilizio. Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità.

Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui al Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di

agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso il Comune, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme vigenti, completa della relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto.

Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.

In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di conformità e nel progetto è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto.

Il committente entro 30 giorni dall'allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica, acqua, negli edifici di qualsiasi destinazione d'uso, consegna al distributore o al venditore copia della dichiarazione di conformità dell'impianto, esclusi i relativi allegati obbligatori, o copia della dichiarazione di rispondenza prevista dall'articolo 7, comma 6 del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.

Il certificato di agibilità è rilasciato dal Comune previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 7 del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

Il Comune inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle contestazioni e notificazioni, a norma dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli articoli 20, comma 1, e 42, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

#### **ART. 60 - Prevenzione incendi**

Ai fini della prevenzione incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

Ogni qualvolta un progetto per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando provinciale Vigili del Fuoco, il relativo parere deve sussistere prima dell'inizio dei lavori.

#### **ART. 61 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

Tutti i locali classificati come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico, ove possibile, sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata, con scarico, ove possibile, sulla copertura. In tal caso 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 del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Sono fatti salvi gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

### **ART. 62 - Impianti per le lavorazioni insalubri**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

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 nuovi metodi o speciale cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica della competente autorità sanitaria.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'autorità sanitaria competente, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

### **ART. 63 - Centrali termiche**

Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile da impiegare.

### **ART. 64 - Fascicolo del fabbricato**

Le nuove costruzioni dovranno essere munite di un Libretto "Fascicolo del Fabbricato", da custodire a cura del proprietario o del responsabile del condominio, contenente gli estremi di tutti gli atti amministrativi rilasciati sul fabbricato:

a) estremi di Permessi di Costruire ed eventuali varianti;

- b) estremi di autorizzazioni rilasciate o D.I.A. presentate;
- c) estremi di certificazioni, di collaudo, rilasciate sul fabbricato e di verifiche effettuate;
- d) ogni altra notizia utile relativa all'edificio.

## **CAPITOLO II: CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ**

### **ART. 65 - Classificazione dei locali**

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 16 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 16 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

## **ART. 66 - Caratteristiche dei locali**

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione e quelli ad altra destinazione, salva disciplina più restrittiva che regola le specifiche attività.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

### **A) Altezze minime**

#### **1) Locali di categoria A1**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati con A1 nel precedente art. 65, non deve essere inferiore a m 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti abitabili, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali, con un valore minimo interno verso la gronda di 2,10 metri.

#### **2) Locali di categoria A2**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 65, non deve essere inferiore a m 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

#### **3) Locali di categoria S**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

4) I locali seminterrati o interrati non possono avere altezza minima inferiore a 2,40 m, se adibiti a locali di categoria S, mentre non vi è alcuna limitazione sull'altezza massima.

### **B) Superfici minime e caratteristiche**

#### **1) Locali di categoria A1 - punti a) e b)**

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere un dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m 1,70.

Sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo), purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

#### **2) Locali di categoria A2**

I locali di categoria A2 devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

#### **3) Locali di categoria S**

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno o corridoio, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine, da soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 65, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da bagno e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per un bagno è di mq 1,20 e la larghezza minima m 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,60, realizzati con piastrelle facilmente lavabili.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 2,00 x m 1,70.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di almeno un locale S1 di dimensioni tali da consentire l'utilizzo da parte di persone con ridotte capacità motorie.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui ai successivi articoli.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art.65, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

Ai sensi del decreto 9 giugno 1999 (gazzetta ufficiale n°148 del 26-06-1999), le altezze minime previste possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazioni di edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero possibilità di un'adeguata ventilazione favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

### C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella 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 apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e, comunque, mai inferiore a 1,20 mq nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra, salvo che per le cucine.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da cavedi o pozzi luce o intercapedini salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere comunque inferiore a 1/15, salvo disposizioni più rigorose imposte dalle norme vigenti in materia in funzione della specifica destinazione d'uso dei locali.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

### **ART. 67 - Soffitti inclinati e soppalchi**

Nel caso di soffitto non orizzontale, il relativo locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A qualora la sua altezza media corrisponda ai minimi di cui agli articoli precedenti e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco, quando non abbia caratteristiche per rientrare nelle Categorie di cui all'art. 65, può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 50% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,00 al disopra del soppalco.

### **ART. 68 - Piani seminterrati**

Possono essere considerati abitabili anche 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 m 2,80, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Per i seminterrati esistenti all'atto dell'entrata in vigore della L.U.R. n° 19/02, è fatto salvo quanto stabilito dalla stessa all'art. 49.

Al fine di poter accedere è ammesso che il piano seminterrato di un fabbricato abbia solo un lato completamente libero mentre gli altri tre devono essere completamente entro terra, con esclusione della parte ammessa fuori terra dal presente regolamento.

### **ART. 69 - Piani interrati**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o per almeno 3 lati, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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 atto ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Per i piani interrati esistenti all'atto dell'entrata in vigore della L.U.R. n° 19/02, è fatto salvo quanto stabilito dalla stessa all'art. 49.

### **ART. 70 - Superfici accessorie per la residenza**

Sono considerati piani pilotys quelli costituiti da soli pilastri e che si sviluppano al piano terra all'interno della proiezione della superficie coperta massima del primo piano.

Logge, balconi, terrazze, porticati, sono ammessi nel limite massimo del 80% della superficie utile abitabile. Sono escluse da tale computo le terrazze di copertura.

Per quanto attiene ai piani pilotys ed ai porticati, il titolo edilizio abilitante dovrà contenere apposito vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

### **ART. 71 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati (ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. n° 19/2002)**

1. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

- a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
- b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste e le seguenti condizioni:

- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971;
- altezza media ponderale di almeno metri 2,20 calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
- rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
- interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A. o S.C.I.A.;
- la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A. o S.C.I.A.;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
- è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi secondo le norme specifiche sui tetti del presente R.E.U., ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

per i seminterrati e gli interrati:

- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A. o S.C.I.A..

2. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti per le opere di urbanizzazione.

3. Il recupero a fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso per tutte le zone urbanizzate. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

4. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

5. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

### **CAPITOLO III: NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE**

#### **ART. 72 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"**

Per quanto concerne le prescrizioni e le norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche" si fa espresso rinvio alla vigente normativa nazionale che regolano la materia (Legge 09-01-89 n°13; D.M. 14-06-89 n°236) ed alla L.R. 8/98.

#### **ART. 73 - Scale ed ascensori**

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30 (si considera la media in caso di pedate trapezoidali);
- alzata massima cm 17 per abitazioni private e relativi locali accessori ed alzata massima cm 16 per tutte le altre destinazioni d'uso;

preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati; con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°-80°.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole; essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m 1,00 ed essere in attraversabile da una sfera di diametro di 10 cm.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le scale devono avere larghezza minima:

- a) di ml. 1,20, se costituiscono parte comune o siano di uso pubblico in edifici con destinazione prevalentemente a carattere residenziale;
- b) ml. 0,80, se non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico.

Il corrimano è escluso dal computo della larghezza della scala.

Per edifici commerciali, alberghieri, ospedalieri, industriali, ecc., la larghezza minima delle scale dovrà essere conforme alle norme specifiche vigenti per il rispettivo settore.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,80 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

Gli edifici di oltre un piano fuori terra debbono avere un numero di scale tali da soddisfare tutte le normative vigenti in materia di prevenzione e sicurezza.

I vani scale devono risultare convenientemente aerati ed illuminati direttamente dall'esterno.

Al fine di consentire il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio del centro storico, non sono vincolanti le dimensioni minime delle scale e dei corridoi di cui al presente ed al successivo articolo.

Negli edifici di edilizia residenziale abitativa con più di tre piani fuori terra, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati, l'accesso agli alloggi deve essere garantito da almeno un ascensore con le seguenti dimensioni minime:

- lunghezza m. 1,30 e larghezza m.0,95;
- porta a scorrimento laterale, sul lato più corto, con una luce netta di m. 0,85.
- piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di 1,50 m x 1,50 m.

Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo.

L'ascensore, nel caso di adeguamento di edifici esistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, può avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,20 m di profondità e 0,80 m di larghezza;
- porta a scorrimento laterale, sul lato più corto, con una luce netta di m. 0,75;
- piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di 1,40 m x 1,40 m.

#### **ART. 74 - Corridoi e passaggi**

Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,10 metri nelle abitazioni e di ml. 1,50 negli uffici e nei locali destinati ad attività commerciali, produttive e simili.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

### **CAPITOLO IV: PRESCRIZIONI VARIE**

#### **ART. 75 - Norme di buona costruzione**

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi, in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

#### **ART. 76 - Zoccolature**

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte del Comune, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

#### **ART. 77 - Elementi aggettanti**

E' consentita la realizzazione di nuove sporgenze su spazio pubblico solo se in allineamento con le esistenti oppure se contenute entro 30 cm all'interno del filo del marciapiede ed aventi altezza da terra non inferiore a 3,00 m se la strada è fornita di marciapiedi oppure se posizionati ad una quota non inferiore a 4,50 m dal piano stradale. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte e persiane.

In tutti i casi l'oggetto non può essere superiore a 1,50 m.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati in maniera da non costituire pericolo.

### **ART. 78 - Intercapedini**

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile e di larghezza non inferiore a ml 0,80.

### **ART. 79 - Coperture**

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elementi architettonici o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti, nella rete acque bianche ovvero nei fossi o cunette più vicine . Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, debbono essere realizzati in materiale resistente agli urti ed ad un'altezza minima di m 2,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

### **ART. 80 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati**

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

I cortili interni dovranno essere recintati preferibilmente con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

### **ART. 81 - 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 livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad 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. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20%. Le autorimesse, interrate o seminterrate, devono essere servite da rampe conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

## **ART. 82 - Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

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

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50. E' ammessa la deroga alla realizzazione di marciapiedi nel caso di strade di servizio della larghezza inferiore o uguale a 6,00 m.

## **ART. 83 - Recinzioni**

Le aree edificate e non, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Possono altresì essere recintati i terreni siti in qualsiasi zona del territorio ed i giardini privati di pertinenza di fabbricati. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste 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.

Gli eventuali muri di recinzione non debbono superare i cm. 100 della quota stradale, se prospicienti su strada pubblica; la sovrastante parte trasparente non deve superare i ml. 2,00. Lungo i confini di proprietà private possono essere in opera muraria sino all'altezza di m. 1,50 e sovrastante parte trasparente di m. 1,50. Nel caso di muri di sostegno di fondi a dislivello non trovano applicazione le norme sopra riportate. Nel caso di comune accordo tra confinanti è ammesso realizzare il muro di cinta (parte piena) dell'altezza massima fuori terra non superiore a due metri e sovrastante parte trasparente non superiore ad 1,50 m.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, 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, comunque non inferiore a m. 3,50.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico 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 Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

## **ART. 84 - Cassette per 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, posti ad altezza massima da terra pari a m 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie preferibilmente accessibili dall'esterno dell'unità immobiliare e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti e comunque secondo le disposizioni previste da regolamenti comunali specifici.

#### **ART. 85 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo**

Nel caso 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 sommario puntellamento.

Il Sindaco, 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 preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, 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.

### **CAPITOLO V: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI, AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

#### **ART. 86 - Aspetto e manutenzione degli edifici**

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, prospettanti su spazi pubblici, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici possono essere posti sulle pareti esterne se sistemati in appositi incassi, o, comunque, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati e degli Enti, il Comune può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e delle manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

L'esecuzione di lavori di ristrutturazione riguardanti le unità immobiliari di un qualsiasi edificio può essere dal Comune condizionata alla contestuale adeguata sistemazione delle facciate dell'edificio in questione prospettanti su strade o spazi pubblici.

### **ART. 87 - Tinteggiature e rivestimenti**

In tutte le opere di nuova edificazione, di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni progettuali. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di non conformità rispetto al titolo abilitativo, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

### **ART. 88 - Antenne radio-televisive e per telefonia cellulare**

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di antenne centralizzate.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse

possibile, in appositi incassi, o opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Le antenne per telefonia cellulare possono essere installate previa autorizzazione delle autorità competenti secondo le vigenti disposizioni in materia.

### **ART. 89 - Decoro e arredo urbano**

Le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro. Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici. 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. 90 - Mostre, vetrine e insegne in genere**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, a S.C.I.A..

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere

dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

La SCIA può essere rifiutata quando riguarda opere su edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni oggettive di pubblico decoro e di architettura. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 20 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Comune può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e /o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, occorre il nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensione e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare entro il termine, che comunque non può superare i

quindici giorni, stabilito nella diffida dall'ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

### **ART. 91 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico**

L'autorità comunale, a seguito di corresponsione di specifica tassa, può concedere l'apposizione, alle porte e alle finestre, di tende aggettanti sullo spazio pubblico o assoggettato al pubblico transito con l'osservanza delle condizioni che imporrà nei singoli casi.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,50 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,50 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

Nel centro storico e nelle aree sottoposte a vincolo paesistico-monumentale, potranno essere installate esclusivamente tende di tessuto non plastificato e di colori coordinati con quelli delle facciate.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, nel caso di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o di costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

### **ART. 92 - Tabelle e numeri civici**

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare obiezione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressioni di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

### **ART. 93 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale**

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della normativa vigente, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse con particolari prescrizioni imposte sia dal Comune che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nell'edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte

aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

#### **ART. 94 - Disposizioni e prescrizioni sulla qualità architettonica**

Al fine di elevare la qualità architettonica, in tutti i casi disciplinati negli articoli precedenti recanti disposizioni relative all'aspetto architettonico dei fabbricati ed all'arredo urbano, il comune, anche a salvaguardia del decoro urbano, può impartire motivatamente ordini, disposizioni e prescrizioni nelle more della elaborazione di specifici piani di settore e richiedere motivatamente rimozioni, ripristini e modifiche delle parti esterne della costruzione e realizzarle eventualmente a danno dei proprietari in caso di rifiuto.

#### **ART. 95 - Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico**

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati al rispetto della vigente legislazione sulla tutela del patrimonio storico artistico.

In tal caso sarà obbligatorio il parere delle competenti autorità.

#### **ART. 96 - Zone verdi e parchi**

Nelle zone verdi e giardini è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione di essenze sottoposte a tutela deve essere autorizzato dall'autorità competente.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

## **CAPITOLO VI: DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI**

### **ART. 97 - Norme edilizie**

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento, ivi comprese quelle relative ai piani interrati, seminterrati ed ai sottotetti, salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata, di larghezza non inferiore a m 1,20 e di spessore non superiore a cm. 20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dagli articoli precedenti.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Comune può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

I locali di servizio, destinati a deposito di mangimi, sementi, attrezzi, prodotti aziendali, dovranno distare almeno mt 25 dalle zone residenziali esistenti e di Piano.

### **ART. 98 - Norme igieniche**

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare.

Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita dall'autorità sanitaria competente.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito precedentemente.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno o tramite sistema forzato di aerazione.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 57.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

### **ART. 99 - Impianto di riscaldamento e acqua calda**

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

L'amministrazione comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazione o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

### **ART. 100 - Manutenzione delle abitazioni rurali**

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

### **ART. 101 - Collegamenti alla viabilità**

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

### **ART. 102 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti**

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibili, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 57;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;

- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche esser realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70;
- 6) sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 7) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 8) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- 9) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- 10) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno.
- 11) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

#### **ART. 103 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità**

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **ART. 104 - Ispezioni del responsabile dell'Autorità sanitaria - Sanzioni**

Il Comune può far compiere all'autorità sanitaria competente ed ai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentita l'Autorità sanitaria competente, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

#### **ART. 105 - Stalle e concimaie**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

Il Comune, sentita l'autorità sanitaria competente, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Stalle, ovili, porcilaie e similari di nuova costruzione o apertura devono distare almeno 250 metri dalle zone residenziali esistenti e di piano, da elevare a 500 metri per le porcilaie. Per quelle esistenti è ammessa la conservazione a condizione che non creano disagio agli abitanti le zone residenziali viciniori e comunque previo parere di fattibilità della competente autorità sanitaria.

## **CAPITOLO VII : IMPIANTI PER LA TELEFONIA CELLULARE**

### **ART. 106 - Finalità**

Il presente capitolo, in attuazione del decreto del 10 settembre 1998, n° 381, della Legge del 22 febbraio 2001, n° 36 e nel rispetto delle vigenti normative statali, regionali e delle direttive CEE, detta misure atte a prevenire i danni alla salute, all'ambiente e al paesaggio, prodotti dall'inquinamento elettromagnetico generato da ripetitori per la telefonia cellulare.

Non sono da considerarsi regolamentate le antenne dei radioamatori C.B. antenne militari e antenne di associazioni di volontariato, che comunque devono rispettare le norme vigenti.

### **ART. 107 - Misure di tutela**

Le misure di tutela previste dagli articoli seguenti mirano in modo prioritario alla difesa della salute pubblica dai rischi derivanti dall'esposizione della popolazione all'emissione di onde elettromagnetiche nel breve, medio e lungo periodo, alla tutela del paesaggio, dei beni artistici e dei beni ambientali.

In ottemperanza a quanto sopra e secondo i principi di precauzione e prevenzione, il criterio cui ci si riferisce prioritariamente è la minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'emanazione di onde elettromagnetiche al fine della tutela della salute.

### **ART. 108 - Regime autorizzatorio**

Le installazioni dei suddetti impianti e le opere connesse sono soggette al rilascio di autorizzazione, previo parere del servizio urbanistico in relazione al contesto dei luoghi, della A.S.L. o A.R.P.A. competente per valutare l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico generato

dall'impianto e il rispetto dei limiti di inquinamento acustico e, se dovuto, della soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali per il nulla osta relativo alla tutela ambientale, paesaggistica e monumentale. Per lo snellimento delle procedure si richiamano le disposizioni di legge in materia di conferenza dei servizi.

### **ART. 109 - Domanda e documentazione**

La domanda, conforme al modello di cui all'allegato A del D. Lvo n. 198/2002, realizzata al fine della sua acquisizione su supporti informatici e destinato alla formazione del catasto nazionale delle sorgenti elettromagnetiche di origine industriale, in bollo, firmata dall'avente titolo, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- copia del titolo di proprietà ovvero di altro titolo idoneo, con indicazione dei dati catastali e dell'ubicazione;
- stralcio del P.R.G. con indicata l'area d'intervento;
- planimetria catastale estesa ad un raggio non inferiore a 200 metri dall'area di intervento;
- elaborati grafici dello stato di fatto;
- elaborati grafici di progetto – piante, prospetti, sezioni;
- documentazione fotografica;
- relazione tecnica descrittiva;
- dichiarazione (o fotocopia autenticata), ove necessario, dell'autorizzazione ministeriale rilasciata all'impresa installatrice, prevista dal D. M. 23.05.92, n° 314 per installare impianti di 1° grado e dell'attestato di avvenuto versamento della quota annuale;
- segnalazione del responsabile della sicurezza del cantiere e/o dell'impianto;
- certificazione delle caratteristiche tecniche e radioelettriche dell'impianto, riportanti i parametri necessari ad una adeguata stima preventiva dell'intensità del campo emesso ed in particolare: banda di frequenza nella quale opererà l'impianto; numero di celle e di trasmettitori per ognuna di esse; potenza nominale in uscita espressa in watt, per singolo trasmettitore; potenza nominale espressa in EIRP (Effective Isotropic Radiated Power) per singola portante radio nella direzione di massima radiazione; diagrammi di radiazione espressi in dB, rispetto al piano orizzontale e verticale, guadagno massimo di potenza dell'antenna; direzione di massima irradiazione rispetto al Nord geografico; dimensioni degli elementi irradianti, eventuale inclinazione complessiva elettrica e meccanica;
- pareri previsti dall'articolo precedente;
- la valutazione dell'inquinamento acustico al fine del rispetto dei limiti per le emissioni di rumore causate dall'impianto;
- indicazione delle misure necessarie per rendere l'impianto inaccessibile ai non addetti ai lavori.

Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da uno dei soggetti legittimati a chiedere il permesso di costruire e da un tecnico abilitato, il quale assume ogni responsabilità relativa.

Direttore lavori ed assuntore degli stessi possono essere indicati anche dopo la presentazione della domanda e comunque prima dell'inizio dei lavori;

Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare del permesso e dagli interessati.

### **ART. 110 - Ubicazione degli impianti**

Le infrastrutture per impianti di telefonia cellulare possono essere ubicati in qualsiasi zona dello strumento urbanistico, alle seguenti condizioni:

- Antenna a palo infisso a terra : distanza 100 metri dall'edificio più vicino e non inferiore a 200 metri da scuole di ogni ordine e grado, asili, ospedali, case di cura, aree destinate all'infanzia, collegi, centri di accoglienza per minori, centri di recupero, residenze per anziani o adulti inabili.
- Antenne poste sugli edifici esistenti : possono essere installati a condizione che non esistono edifici più alti ad una distanza inferiore a 50 metri e che non ci siano edifici pubblici di cui al punto precedente a distanza inferiore a 200 metri. Tali limitazioni non si applicano agli impianti con potenza immessa in antenna inferiore a 5 Watt.

Nel caso di installazione sugli edifici esistenti si potrà prevedere anche il riuso di eventuali volumi tecnici dimessi e non più funzionali alle esigenze degli immobili dei quali sono pertinenza.

Per gli immobili di proprietà di enti pubblici o di privati, dovrà essere data preventiva informazione agli inquilini residenti circa la stipula del contratto di locazione degli spazi destinati ad ospitare gli impianti di trasmissione e le apparecchiature di servizio agli stessi. Tale informazione preventiva dovrà risultare da un verbale di assemblea o da copia della comunicazione scritta inviata dal proprietario.

Qualora l'installazione degli impianti e degli apparecchi tecnici a loro servizio comporti l'utilizzazione di volumi adibiti a servizi di uso comune (stenditoi, lavatoi, ecc) dovrà essere preventivamente acquisito il parere obbligatorio e vincolante degli inquilini residenti, mediante voto conforme all'assemblea dei condomini, ovvero degli inquilini nel caso di immobili di proprietà privata o di enti pubblici, nelle forme previste dagli artt. 1120 e 1136 del Codice Civile e dall'art. 10 della Legge n. 392 del 27.07.78.

### **ART. 111 - Controlli**

Tutti gli impianti dovranno essere muniti di un dispositivo automatico di controllo della potenza che in caso dei superamenti dei valori massimi autorizzati la riduca automaticamente o disattivi l'impianto stesso. Tecnici incaricati dal Comune dovranno avere la possibilità di effettuare controlli per verificare la funzionalità del dispositivo stesso.

Per ogni sito sede di impianti dovrà essere installato un idoneo apparecchio di rilevazione continua delle emissioni per un monitoraggio del campo elettromagnetico in corrispondenza delle aree e degli edifici più esposti. Il numero di rilevamenti annui, da parte dei tecnici incaricati dal Comune, dovrà essere non inferiore a 6.

I dati di tali rilevamenti saranno resi accessibili ai cittadini su loro semplice richiesta.

### **ART. 112 - Responsabilità e inadempienze.**

Le responsabilità dell'applicazione del presente Regolamento sono a carico dei responsabili tecnici dei singoli impianti o/e dei proprietari degli stessi.

Nel caso di accertamenti di installazioni o di esercizio non conformi al disposto del presente regolamento, si provvederà alla disattivazione dell'impianto, con spese a carico del proprietario o del titolare, dandone comunicazione all'autorità competente.

L'impianto potrà essere riattivato solo a seguito di normalizzazione del medesimo accertata con le procedure previste dal presente regolamento che si applicano per quanto compatibile per la realizzazione di nuovi impianti.

### **ART. 113 - Impianti esistenti**

I gestori degli impianti esistenti dovranno inviare al Comune ed al competente ispettorato territoriale del Ministero delle comunicazioni la descrizione di ciascun impianto installato, sulla base dei modelli A e B allegati al D. Lvo n. 198/2002, al fine di realizzare il catasto di tali infrastrutture.

Gli impianti esistenti, regolarmente autorizzati, ma non conformi alle presenti norme, fatte salve verifiche di compatibilità con gli insediamenti circostanti, possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria senza aumento della potenza installata o dell'altezza. In caso di manutenzione straordinaria o sostituzione, gli stessi dovranno essere adeguati alle presenti prescrizioni.

## **CAPITOLO VIII : ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

### **ART. 114 - Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili**

Per il rilascio del Permesso di Costruire per edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore ad 1 KW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima è di 5 KW.

### **ART. 115 - Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili**

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 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 per cento 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 cento per gli edifici situati nel Centro Storico.

## **CAPITOLO IX: PRESCRIZIONI PER I CANTIERI**

### **ART. 116 - Prescrizioni generali**

Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori.
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del collaudatore delle strutture (ove prescritto);

- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Gli obblighi di cui al precedente comma sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio di permesso di costruire. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché, ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere, ed, infine, ove applicabili, dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento.

#### **ART. 117 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e/o a cose pubbliche e private.

Il cantiere, lungo le vie pubbliche, deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

#### **ART. 118 - Documenti da conservare presso il cantiere**

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

- titolo abilitativo e relativi elaborati di progetto;
- denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

Nel caso di cantiere soggetto all'applicazione del D.L.vo 9 aprile 2008, n° 81, dovrà, inoltre, essere custodita presso il cantiere stesso e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui art. 99 D.L.vo 9 aprile 2008, n° 81.

#### **ART. 119 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

E' assolutamente 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 quanto più possibile il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici, per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Ai sensi e per gli effetti dell'Ordinanza n° 1495 del 03.07.01 del Commissario delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria, tutti gli inerti prodotti devono essere conferiti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero riutilizzati nel rispetto della vigente normativa.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

#### **ART. 120 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia di "codice della strada".

#### **ART. 121 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico**

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

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

### **TITOLO QUARTO: PIANI ATTUATIVI UNITARI (P.A.U.) ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

#### **ART. 122 - Piani attuativi unitari**

1. I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dall'Amministrazione Comunale, in attuazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ed hanno i contenuti e l'efficacia:
  - a) dei piani particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
  - b) dei piani di lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
  - c) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e sue modificazioni ed integrazioni;
  - d) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1962, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
  - e) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;
  - f) dei piani di protezione civile;
2. Ciascun P.A.U. può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei piani di cui al comma 1. Il P.A.U., in quanto corrispondente alla lottizzazione convenzionata, è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in un comprensorio assoggettato per la prima volta all'edificazione e

del tutto carente delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dallo strumento urbanistico generale.

3. E' ammesso l'intervento edificatorio diretto, senza la previa approvazione del piano di lottizzazione (anche se prescritto dal PSC), nel caso di lotto intercluso, da intendersi come lotto di terreno edificabile, di estensione inferiore alla SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI) prescritta dal PSC vigente per l'ambito in cui ricade il suddetto lotto, e comunque dell'estensione non superiore a 2.500 mq, confinante su almeno tre lati con altri lotti già edificati o strade o spazi pubblici, inserito in un contesto urbano in cui esistono le principali urbanizzazioni primarie (rete idrica e fognante, rete elettrica e telefonica, pubblica illuminazione, rete stradale), con il solo obbligo di cedere al Comune le aree a standard, nella misura prescritta dal PSC, in modo da potenziare le dotazioni di verde pubblico e di parcheggi pubblici. La caratteristica di lotto intercluso deve essere certificata mediante relazione di perizia asseverata, con allegate planimetrie e documentazioni fotografiche, a firma di tecnico abilitato per le opere da realizzarsi ed iscritto al rispettivo Ordine Professionale.
4. Rimangono comunque in vigore tutte le norme della legislazione previgente afferenti l'istituto della lottizzazione convenzionata ove applicabili.

#### **ART. 123 - Documentazione a corredo del P.A.U.**

I P.A.U., di norma, devono essere costituito da:

1. Certificato catastale dei terreni inclusi nel P.A.U.;
2. Planimetria su base catastale, in scala 1:2.000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.S.C.;
3. Inquadramento nello strumento urbanistico generale dell'area assoggettata a P.A.U. , corredata da stralcio del P.S.C., con individuazione delle aree interessate;
4. Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento del P.A.U. nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
5. Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno (stato di fatto) in scala 1:500, con la individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;
6. Indicazione e localizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico reperite secondo le indicazioni del PSC;
7. Le aree destinate ai nuovi insediamenti con le prescrizioni relative agli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizioni del PSC;
8. Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti ai singoli lotti ed alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
9. Planimetria di progetto, in scala 1:500, dettagliatamente quotata, con la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria e le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;

10. Il progetto planivolumetrico del P.A.U., in scala 1:500, contenente l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti.
11. Le tipologie edilizie, rappresentate con piante, sezioni e prospetti almeno nella scala 1:200;
12. Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete Telefonica, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
13. Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, etc.;
14. Computo Metrico Estimativo di massima delle opere di Urbanizzazione;
15. Documentazione fotografica a colori dell'area oggetto di intervento;
16. Proposta di convenzione, nel caso di P.A.U. di iniziativa privata;
17. Nel caso di P.A.U. di iniziativa pubblica, gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri Operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.A.U., per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade ed insediamenti e corresponsione degli oneri di urbanizzazione;
18. Nel caso di P.A.U. di iniziativa pubblica, una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in n°2 (due) copie.

Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale e dovranno essere eseguite contestualmente al rilascio del permesso di costruire nei vari lotti, per le parti ritenute necessarie, dall'ufficio urbanistica del comune, per rendere i lotti, per cui si richiede il permesso di costruire, completamente urbanizzati.

Tutte le dette opere debbono essere realizzate sotto la sorveglianza dell'ufficio urbanistica del comune.

Per le aree per standards, correttamente quantificate, deve essere verificata la qualità delle stesse attraverso un accurato esame delle caratteristiche prestazionali in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità ed adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione. In ogni caso non è ammesso che le aree standards siano individuate in reliquati non funzionali. L'individuazione delle aree standards deve essere preliminarmente concordata con il Comune.

Il Comune può convenire con il proponente il P.A.U. di iniziativa privata, in sostituzione della cessione e approntamento di aree a standards, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree in tutti quei casi in cui la cessione sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dal Consiglio Comunale. La monetizzazione può essere deliberata dal Consiglio Comunale, su richiesta degli attuatori degli interventi o loro successori o aventi causa o di altri proprietari limitrofi (con l'assenso, però, in quest'ultimo caso degli aventi diritto anzidetti) anche nel caso di zone già compromesse e/o individuate in interventi di edificazione precedenti alla data di entrata in vigore del presente

regolamento e per le quali non è ancora intervenuto l'atto formale di trasferimento all'Ente od anche perché non utilizzate o ritenute necessarie e purché il P.S.C. non li abbia destinate espressamente a standards. E' vietato, in ogni caso, la monetizzazione dei parcheggi pubblici.

#### **ART. 124 - Proposta di convenzione per i P.A.U. di iniziativa privata**

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della Legge 29/09/1964, n°847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- g) l'onere a carico dei lottizzanti delle competenze tecniche spettanti al collaudatore delle opere che sarà nominato dall'Ente tra i professionisti iscritti ad Albi professionali;
- h) l'onere a carico dei lottizzanti della trascrizione nei registri immobiliari della convenzione, ma effettuata a cura del Comune;
- i) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.A.U., anche suddivisi per fasi, devono essere comunque contenuti entro 10 anni dall'approvazione della convenzione; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno, concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.A.U. approvato decade completamente per le parti non realizzate; ferma restando l'acquisizione da parte del Comune delle cessioni gratuite e del versamento degli oneri;
- j) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici e delle costruzioni senza nuovo permesso o autorizzazione comunale.

#### **ART. 125 - Formazione ed approvazione dei P.A.U.**

Per quanto riguarda la formazione ed approvazione dei P.A.U. si rimanda alla L.R. n°19 del 16-04-2002 e s.m.i. nonché alle linee guida pubblicate sul B.U.R. Calabria il 04-12-2006.

#### **ART. 126 - Strumenti di pianificazione negoziata**

Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:

- a) i programmi integrati di intervento (PINT), di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

- b) i programmi di recupero urbano (PRU), di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
  - c) i programmi di riqualificazione urbana (RIURB), di cui all'articolo 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
  - d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi (PRA), ai sensi dell'articolo 29, legge 28 febbraio 1985, n. 47;
  - e) i comparti edificatori;
  - f) i programmi speciali d'area.
- a) L'utilizzazione degli strumenti di cui al precedente comma deve comunque essere ricondotta alle norme della pianificazione territoriale ed urbanistica regionale comprese nella Legge Urbanistica regionale n° 19/02, alla disciplina statale vigente in materia in quanto applicabile.

### **ART. 127 - Intervento edilizio diretto**

Le sole previsioni del P.S.C. non conferiscono la possibilità di costruzione di edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria e gli interventi preventivi di sistemazione del suolo ove richiesti. L'intervento è invece possibile ove esistano le opere di urbanizzazione primaria o almeno quando il Comune abbia deliberato la realizzazione delle stesse entro un periodo non superiore a due anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, oppure quando i richiedenti l'intervento le realizzino a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali. Devono inoltre essere verificate le possibilità di edificazione in base alla relazione geomorfologica allegata al P.S.C. ed alle eventuali prescrizioni del parere geomorfologico rilasciato dall'ufficio regionale competente.

Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'ex articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, il rilascio del permesso è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. Il concessionario può, previa autorizzazione comunale, assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal Comune al fine del rilascio del permesso a costruire.

Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

## **TITOLO QUINTO: MODALITA' DI GESTIONE DEL P.S.C.**

### **CAPITOLO I: LA PEREQUAZIONE URBANISTICA PER IL PSC (art. 54 L.R. 19/2002 e s.m.i.)**

#### **ART. 128 - La perequazione urbanistica in generale.**

La "perequazione urbanistica" è da sempre uno dei nodi fondamentali del diritto urbanistico, assunta a parametro di correttezza nelle scelte del pianificatore incisive sul diritto di proprietà dei suoli, con tutta la tematica dei "vincoli urbanistici" (e si tratta della "indifferenza" della proprietà rispetto alle

scelte dell'urbanista); ed assunta altresì a parametro della congruità delle indennità di espropriazione (si tratta della "eguaglianza" fra i proprietari espropriati e quelli non espropriati).

La "perequazione" è un metodo di pianificazione del territorio, e può essere perequazione dei volumi, o dei valori, ovvero preventiva o successiva, come può essere anche perequazione mista per la compresenza di due o più di quei sistemi.

La "perequazione" può avere contenuti molto diversi, secondo il regime fissato dalla normativa.

- Può essere l'unico modello per l'attuazione delle previsioni urbanistiche (e perciò essere obbligatoria), ovvero (essendo allora facoltativa) accompagnarsi ad altri sistemi attuativi, più tradizionali (l'esproprio, il comparto, la convenzione, il vincolo indennizzato, e così via).

Può riferirsi a tutto il territorio comunale, ovvero essere limitata a parti del territorio dai caratteri o dalla disciplina urbanistica particolari.

Può accompagnarsi o meno con la previsione della trasferibilità dei "diritti edificatori" all'interno del comprensorio interessato.

Ed infine può accompagnarsi o meno al sistema delle c.d. "compensazioni", e cioè alla trasferibilità dei "diritti edificatori", ovvero alla permutabilità di aree, anche fuori del comprensorio interessato, e dunque su tutto il territorio comunale.

Pure con riferimento alle modalità attuative la perequazione può presentarsi in modo differenziato.

Così quando si ricorra ad accordi fra i proprietari ovvero alla aggregazione delle proprietà; e ciò avviene attraverso gli strumenti tradizionali del consorzio volontario e del comparto.

Così quando si proceda con la c.d. "cassa perequativa": chi ha l'edificabilità versa una somma (determinata secondo criteri prestabiliti), che viene attribuita a chi non abbia l'edificabilità.

E la "cassa perequativa" può essere "privata" (e cioè costituita e gestita dagli interessati) o "pubblica" (e cioè la tesoreria comunale).

Così infine, e si tratta dell'ipotesi giuridicamente più complessa, quando si procede con la commercializzazione dei c.d. "diritti edificatori", con permuta o meno delle aree.

### **ART. 129 - La perequazione urbanistica nella L.r. 16.4.2002 n. 19 (art. 54)**

Nell'art. 54 L. 19/02 la "perequazione" è prevista quale misura ordinaria e necessaria della pianificazione attuativa (POT e PAU), ed è disciplinata nel PSC e nel presente REU.

Più in particolare l'art. 54, stabilito che la perequazione urbanistica consiste nell' "equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica" e "degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali", fissa i caratteri fondamentali del sistema:

- 1) si tratta di una perequazione "mista", in quanto utilizzabili contemporaneamente e in modo complementare più sistemi perequativi:
  - "plafond legale", e cioè un indice di edificabilità attribuito convenzionalmente a ciascuna area del territorio urbanizzabile, in modo autonomo rispetto alle destinazioni d'uso del PSC, e da definire in base alla situazione di fatto e di diritto dell'area;
  - il trattamento eguale (e cioè il medesimo indice di edificabilità convenzionale) delle aree e degli ambiti dalla medesima situazione di fatto e di diritto;
  - la "commercializzazione" dei diritti edificatori;
  - la c.d. "compensazione", fra aree edificabili e aree a destinazione pubblica;
  - e gli altri sistemi perequativi, più tradizionali: comparti e piani di lottizzazione convenzionati; gli indennizzi delle espropriazioni e dei vincoli urbanistici; gli oneri utilizzativi; i criteri perequativi nelle zone agricole l'equivalenza fra "standards";

- 2) il sistema perequativo dell'art. 54 della L.r. si applica su tutto il territorio comunale e si articola sostanzialmente in tre fasi:
  - a) l'attribuzione dell'indice di edificabilità convenzionale alle aree del territorio urbanizzabile;
  - b) la "commercializzazione" dei diritti edificatori e la "compensazione" fra aree, in dipendenza delle destinazioni d'uso del PSC;
  - c) la perequazione in sede di pianificazione attuativa;
- 3) il sistema perequativo non condiziona le scelte di pianificazione, ma rappresenta lo strumento per rendere "indifferente" la proprietà rispetto a tali scelte;
- 4) l'indice di edificabilità convenzionale è attribuito alle sole aree del territorio c.d. "urbanizzabile" (quello cioè destinato contemporaneamente alla edificazione e alla urbanizzazione correlata), sulla base del loro stato di fatto e di diritto, ed è assegnato dal PSC in attuazione dei criteri fissati nel presente REU;
- 5) le maggiori edificabilità previste nel PSC rispetto all'indice convenzionale spettano al Comune, che le utilizza per interventi di interesse pubblico; e le aree non destinate nel PSC alla edificazione privata sono trasferite al Comune, che le utilizza per interventi pubblici o per le permutate (c.d. "compensazione");
- 6) la perequazione si realizza definitivamente in sede attuativa con il P.O.T. e con i PAU, che debbono assicurare "la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri fra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree".

#### **ART. 130 - L'attribuzione del diritto edificatorio.**

L'attribuzione dell'indice di edificabilità convenzionale ("diritto edificatorio" o "quantità di edificazione" secondo la terminologia della norma) rappresenta il punto centrale di tutto il sistema perequativo.

L'indice va determinato quale percentuale di diritti edificatori esclusivamente per le aree destinate ad "usi urbani" dal P.S.C. (art. 54, c. 2 L.R. 19/02) e cioè per il territorio comunale classificato da tale piano quale "urbanizzabile" (in contrapposizione al territorio "urbanizzato" e a quello "agricolo e forestale"). E, come più volte specificato dalla norma, esso va attribuito indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste nel P.S.C. o nei piani attuativi (art. 54, c. 2 e 6), ma in base allo "stato di fatto e di diritto" in cui si trovano i terreni al momento della formazione del P.S.C., con riferimento agli "ambiti" in cui si trovano i terreni; il tutto in applicazione del criterio della "equivalenza dell'indice-omogeneità dell'ambito" e degli specifici criteri e modalità dettati nel presente R.E.U., che è coevo al P.S.C. (c. 2 e 7).

Le indicazioni della norma specificano dunque con chiarezza il significato, i limiti di applicazione ed il processo determinativo dell'indice convenzionale.

Poiché il sistema dell'indice convenzionale ha lo scopo di rendere equivalenti in termini giuridico-economici le destinazioni d'uso della proprietà, se di edificabilità, di non edificabilità, o di uso pubblico, è corretto che esso si applichi esclusivamente al territorio da edificare ed urbanizzare insieme ("urbanizzabile"), mentre sono esclusi il territorio "urbanizzato" (e dunque i suoli edificati non ricompresi nel territorio "urbanizzabile") e quello "agricolo e forestale". Le eventuali necessità di perequazione di tali territori vengono risolte in altro modo: per il territorio "urbanizzato", attraverso il sistema della "compensazione", e cioè con la permuta di aree con il Comune (art. 54, c. 4); per il territorio "agricolo e forestale", attraverso il meccanismo della gratuità del permesso di costruire e di quanto previsto nell'art. 52 della L.R. 19/02.

Il riferimento all'“ambito” e ai criteri dello “stato di fatto e di diritto” in cui si trovano i terreni al momento di formazione del P.S.C., l'indipendenza di tale “stato” rispetto alle destinazioni d'uso del P.S.C. e il trattamento eguale degli “ambiti omogenei” chiariscono poi la metodologia procedimentale di determinazione e assegnazione dell'indice di edificabilità convenzionale.

L'indicazione di tali criteri generali, operata direttamente dalla norma, semplifica di molto per il presente R.E.U. la determinazione dei criteri (che sono dunque solo specificativi).

In sostanza la norma prevede una modulistica procedimentale articolata per fasi successive.

- 1) La prima fase è quella della individuazione di un metodo per definire le caratteristiche edificative degli “ambiti” del “territorio urbanizzabile”. Il riferimento che la norma fa alla situazione “di fatto e di diritto” significa l'utilizzazione congiunta e temperata di più elementi: la collocazione dell'ambito rispetto al centro abitato e rispetto alle previsioni di sviluppo edilizio della disciplina urbanistica vigente; la vocazione naturale o meno dei terreni rispetto ai processi di sviluppo edilizio, ma anche le specifiche destinazioni d'uso della disciplina urbanistica vigente;
- 2) La seconda fase è quella della definizione di una scala di tali caratteristiche edificative, per la classificazione degli “ambiti” secondo il criterio della omogeneità-disomogeneità.
- 3) La terza fase è quella della attribuzione dell'indice convenzionale agli ambiti secondo la loro classificazione. E questo è compito del R.E.U., tenendo naturalmente presente che, riferendosi il sistema al territorio “urbanizzabile”, e dovendosi determinare una perfetta equivalenza fra tutte le destinazioni d'uso che saranno fissate nel P.S.C., l'indice di edificabilità da ripartire fra gli “ambiti” non può che essere l'indice territoriale complessivo previsto nel P.S.C. per tutto il “territorio urbanizzabile”, ricomprese le quantità dei diritti edificatori per uso pubblico.
- 4) La fase ulteriore, particolarmente complessa e delicata, e disciplinata dal R.E.U., è quella della specifica distribuzione dell'indice convenzionale dell'ambito per le singole proprietà. Anche in questo caso il criterio è quello dello “stato di fatto e di diritto” di ciascuna area, per cui il tutto non può sostanzialmente ridursi in una meccanica ricognizione delle attuali destinazioni urbanistico-edilizie, ovvero in una meccanica ripartizione dell'indice fra le superfici; di conseguenza non può essere attribuito lo stesso indice ad aree disomogenee (pur se appartenenti allo stesso “ambito”). Anche in questo caso infatti vanno considerati congiuntamente e temperati con vari elementi di diritto e di fatto, quali, ad esempio, l'edificabilità non ancora attuata, i vincoli non ancora indennizzati, le procedure espropriative in corso, l'avvenuto pagamento dell'I.C.I.; e ancora l'irrilevanza della destinazione, nel piano urbanistico vigente, a inedificabilità o espropriativa, qualora in “fatto” l'area abbia invece la medesima vocazione naturale di quella con destinazione edificativa; eguale criterio va applicato alle aree destinate nel piano vigente ad edificazioni di peso e quantità diversi, ma dalla medesima vocazione naturale.

La fissazione dei criteri in sede di R.E.U. e poi, in sede di P.S.C., l'attribuzione degli indici convenzionali agli ambiti e alle varie aree, devono essere svolte con estrema attenzione e sempre allo scopo di non determinare situazioni diseguali.

In proposito può essere utilizzato il criterio determinativo del valore degli immobili da espropriare, ai fini dell'indennizzo, criterio anch'esso basato sulla situazione di fatto e di diritto, e fissato negli artt. 32 e 37 del d.lgs. 2.6.2001 n. 327 (T.U. sull'espropriazione). L'utilizzazione di tale criterio appare opportuna non solo per l'analogia dei due sistemi, ma anche perché proviene da una normativa di carattere generale, che peraltro ha superato i sospetti di incostituzionalità, e soprattutto perché è il criterio per assegnare il valore (per il corrispettivo dell'indennizzo) delle aree espropriate

per interventi pubblici, aree che dunque debbono essere perequate alle aree con diversa destinazione di piano urbanistico, in applicazione del sistema qui in esame.

### **ART. 131 - La "commercializzazione" dei diritti edificatori e la "compensazione".**

Una volta stabiliti gli indici convenzionali di edificabilità degli ambiti e di ogni singola area, il PSC ha fissato la disciplina urbanistico-edilizia concreta dei vari terreni.

L'art. 54 l.u.r. 19/02 stabilisce due regole fondamentali, di ulteriore perequazione: la riserva al Comune del maggior potere edificatorio attribuito dal P.S.C. rispetto all'indice convenzionale di edificabilità, che il Comune deve utilizzare per interventi di interesse generale; e l'acquisizione al patrimonio fondiario comunale delle aree non destinate dal P.S.C. ad interventi privati, aree che il Comune utilizza per le opere urbanizzative, per i programmi di sviluppo economico e sociale pubblici (ad esempio, per gli interventi di edilizia residenziale pubblica), ovvero per ricavarne lotti edificabili per le "compensazioni"; e cioè per trasferirle, anche in permuta, ai proprietari dei terreni destinati ad "usi pubblici " per consentire a costoro l'esercizio del loro diritto edificatorio (cioè convenzionale di edificabilità).

Si tratta di regole generali che, per evitare illogiche disarmonie del sistema, debbono essere applicate, ad entrambe le situazioni previste dalla normativa.

- 1) La prima situazione, specificamente disciplinata dalla norma è quella delle destinazioni d'uso fissate direttamente dal P.S.C.. Per tale situazione possono concretamente determinarsi le seguenti ipotesi operative:
  - a) che il P.S.C. riconosca all'area il medesimo indice edificativo di quello convenzionale: non sorgono problemi di "perequazione", e il secondo momento di "perequazione", quella "interna", se necessario, si attuerà fra i proprietari in sede attuativa;
  - b) che il PSC attribuisca all'area un indice di edificabilità maggiore di quello convenzionale: in tale caso il maggior indice edificativo si trasforma in un diritto che è attribuito, a titolo gratuito, al Comune, che lo utilizza, sulle altre aree dell'ambito pianificato, per interventi di interesse generale ("standard"; opere pubbliche; standard ambientali);
  - c) che il PSC attribuisca all'area un indice minore (anche "zero") di quello convenzionale: la "perequazione", se necessario, si attuerà in un secondo momento fra i proprietari, in sede di piano attuativo;
  - d) che il PSC destini l'area ad uso diverso dalla edificazione privata: l'area si trasferisce al patrimonio immobiliare del Comune, dietro pagamento del valore commerciale dell'indice di edificabilità convenzionale, ovvero dietro permuta con area edificabile del Comune di pari valore (con i conguagli opportuni) (c.d. "compensazione").
- 2) La seconda situazione è quella delle destinazioni d'uso concretamente fissate non dal P.S.C., ma dal piano attuativo (P.O.T. e/o P.A. U.).

La norma regola specificamente solo la fase della perequazione "interna" fra i proprietari.

Ma come osservato, anche per questa seconda situazione devono trovare applicazione le norme generali sulla "perequazione" "esterna", fra proprietari e Comune, e cioè fra destinazioni edificative e non edificative.

In sostanza il maggior diritto edificatorio, da attribuire a titolo gratuito al Comune, va riferito in questo caso dell'indice convenzionale di edificabilità attribuito all' "ambito" del P.S.C. (e i problemi di riequilibrio perequativo fra le varie proprietà si otterrà poi in sede attuativa).

E così il trasferimento al patrimonio comunale delle aree non destinate ad interventi privati e le permuta e compensazioni si determineranno questa volta sulla base delle specifiche destinazioni d'uso fissate nel piano urbanistico attuativo, seguiti poi dalla perequazione "interna" fra le proprietà private;

Tutto il sistema della "commercializzazione" dei diritti edificatori e della "compensazione" (permuta) delle aree fra Comune e privati va attuato sulla base di accordi di tipo convenzionale.

Quali ulteriori notazioni, va detto che non è in contrasto con le disposizioni delle norme che il proprietario dell'area utilizzi lui, anziché il Comune, il "maggiore" indice edificatorio fissato in concreto dal P.S.C., ovvero che il meccanismo della "commercializzazione" anziché con il trasferimento delle aree avvenga per equivalente, in somme di denaro (quali corrispettivi).

Infatti, il proprietario dell'area può acquistare il "maggiore" indice al suo valore dal Comune, che potrà utilizzarne il corrispettivo per le finalità di interesse generale; come naturalmente può dare in permuta un'area edificabile, che sarà utilizzata dal Comune per le finalità consentite.

Comunque, la "monetizzazione" degli oneri relativi alle opere urbanizzative e di interesse pubblico è principio generale della legislazione urbanistica e della medesima l.u.r..

Pertanto non va escluso, anche perché non vietato dalla legge, che tutto il sistema perequativo in sede di P.S.C., relativamente ai rapporti fra i proprietari e l'Amministrazione comunale, possa realizzarsi anche attraverso il descritto meccanismo della "cassa perequativa" pubblica.

### **ART. 132 - La perequazione "interna" fra i proprietari in sede di pianificazione attuativa.**

Il co. 6 dell'art. 54 e i co. 2 e 3, lett. f/, dell'art. 31 della L.R. 19/02, sui "comparti", ma anche per tutti i piani attuativi, prevedono, attraverso lo strumento del consorzio fra i proprietari, l'attuazione concreta e definitiva della "perequazione urbanistica".

Questa si attua attraverso i sistemi tradizionali della ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri fra tutti i proprietari, indipendentemente dalle destinazioni d'uso specifiche impresse alle singole aree dal piano urbanistico attuativo.

Il sistema è conosciuto e utilizzato da tempo: tale ripartizione può infatti avvenire sostanzialmente in tre modi diversi:

- attraverso una rete di reciproci impegni di natura contrattuale, con successivo trasferimento a titolo oneroso dei diritti edificatori o dei volumi realizzati;
- attraverso una ricomposizione fondiaria in capo ad un soggetto terzo (società o consorzio fra i proprietari) che ripartirà poi il realizzato o gli utili fra i singoli soci o i consorziati;
- attraverso la costituzione di una "cassa perequativa", come sopra descritta.

### **ART. 133 - La perequazione nel R.E.U.**

Il presente REU stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica prefiggendosi l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Gli interventi diretti, i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, in proporzione ai valori fondiari/urbani desunti dal catasto e accertati ai fini del pagamento dell'ICI ed ora dell'IMU.

L'attribuzione dei diritti edificatori uniformi, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, in proporzione alla percentuale del complessivo valore economico detenuto da ciascun proprietario e sulla base dello stato di fatto e di diritto esistente al momento della formazione del PSC, è determinata in funzione dei seguenti parametri:

1. dimensione e stato di conservazione;
2. caratteri urbanistici ed ambientali;
3. dotazione di servizi ed infrastrutture;
4. caratteristiche tipologiche e costruttive;
5. valore medio di mercato.

Ai diritti edificatori di cui sopra si aggiungono le volumetrie esistenti.

- 1) Sulla base delle indicazioni del PSC i piani complessi e gli atti di programmazione negoziata assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri per le dotazioni urbanizzative tra tutte le proprietà interessate, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale. Ai fini della realizzazione della capacità urbanistica complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i diritti edificatori sono concentrati a livello fondiario solo su uno o più porzioni dell'ambito.
- 2) Le aree destinate agli interventi di pubblica utilità sono trasferite gratuitamente al comune per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per la loro utilizzazione per compensazioni urbanistiche da attuare tramite permuta di aree finalizzata alla realizzazione di interessi pubblici. I diritti edificatori privati sono liberamente commerciabili all'interno dell'ambito ovvero tra ambiti diversi, salvo esclusioni disposte dal PSC e possono essere acquistati anche da soggetti originariamente non proprietari degli immobili.
- 3) Alle aree destinate a standard, al di fuori degli ambiti individuati, possono essere attribuiti, in termini di indici territoriali, diritti edificatori che possono essere trasferiti sulle aree edificabili ricomprese negli ambiti previsti dal PSC oppure, in termini di indici di fabbricabilità fondiari; tali diritti possono essere utilizzati per interventi su aree non soggette a piano attuativo. Detti diritti possono essere, altresì, trasferiti su un'altra area della medesima proprietà ovvero su un'area pubblica ricevuta in permuta, oppure, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o in generale, mediante accreditamento o stipula di convenzione con il comune per la gestione del servizio.
- 4) In attuazione delle previsioni di cui ai precedenti commi, le aree destinate alla realizzazione di servizi e infrastrutture ed alle compensazioni sono cedute gratuitamente al comune.
- 5) Il PSC prevede a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti e coerenti agli obiettivi fissati, una disciplina premiale per interventi finalizzati alla riqualificazione urbana, consistente nell'attribuzione di una maggiore capacità edificatoria rispetto ad una percentuale massima determinata dallo stesso PSC. Ai fini della realizzazione della Volumetria complessiva derivante dall'indice di fabbricabilità territoriale attribuito, i Piani Attuativi Unitari (PAU), i comparti urbanistici nonché gli atti di eventuale programmazione

negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture. I proprietari delle aree e degli immobili (minimo il 51% dei Valori catastali) possono proporre al concerto con la Pubblica Amministrazione una delle seguenti forme:

- A. La compensazione urbanistica
- B. La monetizzazione
- C. La Rottamazione e il credito edilizio (commerciabile)
- D. La banca o cassa perequativa.

#### **ART. 134 - La compensazione urbanistica.**

Sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, derivanti da cessioni per l'attuazione di PAU od anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Al fine di incentivare la compensazione, il REU prevede la costituzione di un bonus di densità che favorendo l'accordo fra i privati disponibili ad attuare il Piano, serve a coprire i costi della tassazione delle transizioni che si avranno per effetto dei meccanismi di trasferimento delle superfici e degli immobili, nonché dei diritti acquisiti su altro terreno di altra proprietà.

#### **ART. 135 - La monetizzazione.**

Qualora non sia possibile attuare la compensazione attraverso la Compensazione Urbanistica o il Credito Edilizio si può procedere alla monetizzazione delle aree necessarie per l'attuazione dei Programmi pubblici (dotazioni infrastrutturali e standards).

La monetizzazione, diversamente dalla libera commercializzazione dei crediti edilizi (scambio fra privati), può essere concretata solo da un accordo con la Pubblica Amministrazione.

La monetizzazione deve avvenire secondo i valori del mercato immobiliare esistente, al momento dell'atto pubblico, nelle aree prossime a quelle oggetto di cessione.

Ricorrendo questa evenienza la Pubblica Amministrazione si avvale di risorse (fondi) derivati dal versamento dei privati, che in luogo della cessione di aree, fabbricati o capacità edificatoria versano al Comune la somma corrispondente, nella quantità fissata - ogni anno - per ogni zona.

#### **ART. 136 - La rottamazione ed il credito edilizio.**

- 1) Il Comune nell'ambito del Piano Operativo Temporale (POT) individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale, del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
- 2) Il Comune con il piano degli interventi (PI) attraverso l'intervento diretto (ID) o il Piano Attuativo Unitario (PAU) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1, individuando e disciplinando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di fabbricabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al comma 1 ovvero delle compensazioni.
- 3) La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale di cui al comma 1, determinano un credito edilizio.

- 4) Per credito edilizio si intende una quantità Volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3.
- 5) I crediti edilizi sono annotati nel registro comunale e sono liberamente commerciabili.
- 6) Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
- 7) Al fine di favorire processi di demolizione descritti al punto 3 il POT potrà prevedere, per i soli proprietari delle opere da demolire, un Bonus Edilizio, in aggiunta alla Volumetrica/Superficie già edificata, comunque non superiore al 33% di quello ammissibile secondo l'indice di fabbricabilità.

#### **ART. 137 - Banca o cassa perequativa.**

Può verificarsi che la Pubblica Amministrazione partecipi alla formazione di un PAU con immobili propri o con quelli a sé destinati per effetto della cessione da parte dei privati (verifica urbanistica delle aree altrimenti destinabili a standards), in questo caso i diritti maturati dalla Pubblica Amministrazione, possono essere concordati ed espressi in:

- 1) Diritti volumetrici per costituire una sorta di Banca i cui titoli sono commerciabili;
- 2) Depositi di somme da parte degli altri beneficiari del PAU, qualora l'esiguità dei diritti maturati lo renda opportuno.

I diritti volumetrici possono essere utilizzati per:

- 1) Compensare proprietari espropriati per necessità da parte dell'Ente prima di ogni altra redazione di PAU (avvenendo ciò il Comune e i privati possono convenire forme di pagamento immediate o modalità di compensazione nell'arco di un periodo temporale prefissato non superiore a 3 anni).
- 2) Calmierare le eventuali tensioni abitative attraverso la costruzione di Edilizia Pubblica convenzionata, nelle forme previste dalle leggi statali e regionali.
- 3) Commercializzare i diritti, attraverso procedure di evidenza pubblica, ai fini dell'attuazione di propri programmi, anche in altre aree od ambiti territoriali del Comune.

Le somme liquide possono costituire una sorta di riserva per l'acquisto di immobili che, necessari allo sviluppo del Territorio, non possono - temporalmente - far parte di PAU o di programmazione negoziata.

La "cassa perequativa" può essere, alla pari di una qualsiasi tesoreria, un luogo dove si depositano i proventi - in denaro - derivanti dal calcolo dei valori non godibile direttamente, ma può costituire il deposito - temporaneo - di volumi di cui si rende custode la P.A., per tutte quelle proprietà che non hanno la diretta disponibilità all'edificazione.

La Regione ed i Comuni pertanto dovranno mettere a punto, per la parte di rispettiva competenza, unitamente allo Stato- criteri di "conveniente fiscalità" per favorire -in ogni fase- gli atti di permuta, di scambio o con cambio di aree.

#### **ART. 138 - Perequazione urbanistica e diritti edificatori: modalità attuative.**

L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi

collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

Per “diritto edificatorio” si intende la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune; il diritto edificatorio si conforma quindi nel momento in cui, ora con il PSC ed eventualmente con il POT, si definiscono i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area. A tal fine si potrà stabilire il trasferimento del diritto edificatorio dall’area alla cui proprietà sono riconosciuti ad altra area nella quale è ammessa la loro trasformazione in effettiva edificazione.

#### **Attribuzione dei diritti edificatori.**

Il POT assegna il diritto edificatorio ai proprietari degli immobili interessati dalla trasformazione in misura proporzionale all’entità degli immobili detenuti (aree ed edifici); con riferimento alle aree esso è quantificato in forma di un **Indice perequativo** (IP) espresso in mc di volume da edificare per ogni mq. di ST (superficie dell’area interessata).

In particolare, l’entità dell’indice perequativo è definita dal PSC secondo i seguenti valori, in relazione alle seguenti casistiche di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all’utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PdF previgente):

##### **a) Nel territorio urbanizzato TU :**

- 1- nel caso di aree inedificate di modesta dimensione ricadenti negli *ambiti urbani consolidati o nel centro storico*, può essere riconosciuto in sede di POT un diritto edificatorio (da trasferire altrove) esclusivamente nei casi in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali: IP = 0,60 mc./mq..
- 2- nel caso di aree edificate o prevalentemente edificate ricadenti in *ambiti urbani* oggetto di riqualificazione, o comunque in cui venga programmata la generale sostituzione e trasformazione urbanistica degli insediamenti esistenti (ristrutturazione urbanistica): IP = 0,80 mc./mq..
- 3- nel caso di aree libere non completamente urbanizzate di dimensioni superiori al singolo lotto: IP = 0,60 mc./mq.;
- 4- in tutti i casi suddetti, per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all’edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: IP = 0,30 mc./mq.;
- 5- nel caso di edifici ricadenti negli *ambiti urbani* o nel centro storico, che si voglia acquisire ad uso pubblico può essere riconosciuto in sede di POT un diritto edificatorio da definire caso per caso in relazione ad una stima del valore dell’immobile.

##### **b) Nell’ ambito produttivo e/o artigianale consolidato:**

- 1- in generale: IP = 0,60 mc./mq.
- 2- per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all’edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: IP = 0,30 mc./mq..

##### **c) Nel territorio urbanizzabile TDU, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani:**

- 1- in generale per gli ambiti ANI: IP = 0,50 mc./mq. ;
- 2- per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all’edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: IP = 0,15 mc./mq.

##### **d) Nelle aree di previsione per attrezzature e servizi:**

- 1- IP = 0,60 mc./mq. ;

e) *Nel territorio agricolo forestale TAF*, nel solo caso di aree che il Comune intenda acquisire gratuitamente alla collettività, quali dotazioni ecologiche, in particolare per la realizzazione di fasce boscate al contorno degli insediamenti urbani, ovvero parchi extra-urbani, o ancora per la realizzazione di infrastrutture:

1- in generale: IP = 0,10 mc./mq;

2- per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: IP = 0,05 mc./mq.;

Inoltre, nel POT a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da trasformazioni, e che ricadano nella medesima casistica, deve essere attribuito lo stesso valore dell'Indice perequativo.

Si precisa che per "aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti:

- nelle fasce di rispetto degli elettrodotti;
- nelle fasce di rispetto dei gasdotti;
- nelle fasce di rispetto dei depuratori;
- nelle fasce di rispetto cimiteriale;
- nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
- nelle zone di tutela naturalistica;
- nel sistema delle aree forestali;
- nelle aree di interesse archeologico.

Qualora negli ambiti per nuovi insediamenti che vengano ricompresi in un comparto di attuazione, siano legittimamente presenti edifici, il PAU, anche in applicazione di eventuali specifiche disposizioni del POT, può prevederne:

- a) la conservazione e recupero per destinazioni d'uso private compatibili con le disposizioni relative all'ambito in cui ricadono;
- b) la demolizione, con adeguato recupero dell'area del sedime;
- c) la cessione al Comune, nello stato in cui gli edifici si trovano, insieme alle aree su cui sorgono, ai fini del loro riutilizzo per finalità di pubblica utilità; questa terza possibilità è subordinata a specifica indicazione in tal senso contenuta nel POT, ovvero all'accettazione del Comune, da manifestarsi in sede di approvazione del PAU.

In tutti e tre i casi di cui al punto precedente, il volume legittimamente in essere che venga conservato, ovvero il volume aggiuntivo riconosciuto alla proprietà degli edifici che vengano demoliti o ceduti al Comune, in quanto preesistente, non va computato nel dimensionamento massimo previsto dal PSC e dal POT per lo specifico comparto di attuazione. I diritti edificatori non esauriscono il dimensionamento massimo stabilito dal PSC con riguardo alle previsioni di sviluppo urbano. In tale dimensionamento è compresa la quota di edificabilità riservata all'Amministrazione Comunale per pubbliche finalità, e in particolare per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, da localizzarsi negli ambiti per nuovi insediamenti, in aggiunta al diritto edificatorio riconosciuto alle proprietà dei suoli. L'incremento, non superiore all'1% della capacità edificatoria, non dovrà essere calcolato ai fini del carico urbanistico e potrà essere utilizzabile in proprio o liberamente commerciabile, all'interno del medesimo comparto.

### **Suddivisione delle capacità edificatorie all'interno degli Ambiti urbanizzabili ANI.**

Il PSC differenzia il dimensionamento dei diritti edificatori dalla capacità insediativa e distingue tra aree cedenti capacità edificatorie (quali ad esempio le aree di previsione per attrezzature e servizi) ed aree riceventi capacità edificatorie (quali ad esempio gli ANI).

Il PSC individua le seguenti fattispecie di capacità edificatorie:

1. **Dpr** (diritti edificatori dei proprietari degli immobili compresi nei sub ambiti), determinanti la capacità edificatoria delle proprietà immobiliari comprese in ogni sub ambito. Nell'ambito del carico insediativo o della capacità insediativa che il PSC assegna ad ogni sub ambito, ai Dpr è riservato il 50%;
2. **Qmce** (quota massima di crediti edilizi insediabili nei sub ambiti), determinante la quota massima di crediti edilizi insediabile nei sub ambiti. Nell'ambito del carico insediativo o della capacità insediativa che il PSC assegna ad ogni sub ambito, alla Qmce è riservato il 20%;
3. **Rpp** (riserva pubblica di capacità edificatoria dei sub ambiti), determinante la capacità edificatoria riservata all'Amministrazione Comunale nei sub ambiti per attuare forme di premialità connesse all'attuazione dei comparti di perequazione urbanistica nell'ambito dello sviluppo della città pubblica. Nell'ambito del carico insediativo o della capacità insediativa che il PSC assegna ad ogni sub ambito, alla Rpp è riservato il 20%;
4. **Rpr** (riserva pubblica di capacità edificatoria nei sub ambiti assegnata dal REU), determinante la capacità edificatoria riservata all'Amministrazione Comunale nel sub ambito per incentivare l'edilizia sostenibile. Nell'ambito del carico insediativo o della capacità insediativa che il PSC assegna ad ogni sub ambito, alla Rpr è riservato il 10%.

Il PSC distingue le seguenti fattispecie di indici di edificabilità territoriale:

1. Indice di fabbricabilità territoriale (**It**) del sub-ambito dato dalla somma di  $I_{tprv} + I_{tpub}$ ;
2. Indice di fabbricabilità territoriale privato (**Itprv**): Indice dei diritti edificatori dei proprietari degli immobili compresi nei sub ambiti. La determinazione dell' $I_{tprv}$  si ottiene moltiplicando l' $I_t$  (Indice di edificabilità territoriale del sub ambito), di cui al punto 1, per un coefficiente di ponderazione pari a 0,50;
3. Indice di fabbricabilità territoriale pubblico (**Itpub**), dato dalla somma di:
  - **Iqce** (Indice determinante la quota massima di crediti edilizi trasferibili insediabili nel sub ambito). La determinazione dell' $I_{qce}$  si ottiene moltiplicando l' $I_t$  (Indice di edificabilità territoriale del sub ambito) per un coefficiente di ponderazione pari a 0,20;
  - **Irpp** (Indice della riserva pubblica della capacità edificatoria dei sub ambiti). La determinazione dell' $I_{rpp}$  si ottiene moltiplicando l' $I_t$  (Indice di edificabilità territoriale del sub ambito) per un coefficiente di ponderazione pari a 0,20;
  - **Irpr** (Indice della riserva pubblica della capacità edificatoria dei sub ambiti assegnata dal REU). La determinazione dell' $I_{rpr}$  si ottiene moltiplicando l' $I_t$  (Indice di edificabilità territoriale del sub ambito) per un coefficiente di ponderazione pari a 0,10.

L'attribuzione dei CE (crediti edilizi) deriva dal prodotto di IP (Indice perequativo) per la superficie territoriale ceduta gratuitamente al Comune.

La capacità insediativa minima in ogni sub ambito non deve essere inferiore al 50% del carico insediativo o della capacità insediativa assegnata dal PSC al sub ambito tramite l' $I_t$  (Indice di edificabilità territoriale del sub ambito).

Nell'attuazione degli ambiti ANI si devono assegnare interamente:

- a. la Rpp (riserva pubblica di capacità edificatoria dei sub ambiti) ai proprietari degli immobili compresi nei sub ambiti, a condizione che venga utilizzata l'intera quota del 20% del carico

insediativo o della capacità insediativa riservata alla Qmce (quota massima di crediti edilizi insediabili nei sub ambiti) in ogni sub ambito;

b. la Rpr (riserva pubblica di capacità edificatoria dei sub ambiti assegnata dal REU) ai proprietari degli immobili compresi nei sub ambiti, a condizione che venga utilizzata l'intera quota del 20% del carico insediativo o della capacità insediativa riservata alla Qmce in ogni sub ambito e in presenza di prestazioni quantitative e soluzioni tecniche degli edifici finalizzati all'edilizia sostenibile, al risparmio energetico e alla valorizzazione delle fonti rinnovabili.

La procedura perequativa introdotta dal PSC impone, pertanto, ai proprietari delle aree destinate a nuovi insediamenti l'obbligo di ricevere in questi una quota di "crediti edilizi" provenienti dalle aree di perequazione. I "crediti edilizi" possono essere trasferiti o sotto forma di monetizzazione o di capacità edificatoria da realizzarsi nel sub ambito.

In caso di monetizzazione, la Tesoreria perequativa riceve la monetizzazione dai proprietari delle aree del sub ambito e la corrisponde ai proprietari delle aree generanti "crediti edilizi". In questo modo, la stessa Tesoreria perequativa assolve compiti di gestione finanziaria dell'istituto della perequazione e si pone come soggetto terzo e imparziale tra i proprietari delle aree cedenti e i proprietari delle aree riceventi capacità edificatoria.

#### **ART. 139 - Modalità di attuazione del PSC: ruolo del POT e del REU.**

Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio sono individuati dal Piano Operativo Temporale (POT) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del REU, in quanto applicabili.

Il POT è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. Il POT disciplina inoltre le modalità attuative degli interventi programmati, prevedendo l'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, pubblico o privato, ovvero, nel caso siano stati sufficientemente precisati nel POT stesso gli interventi da effettuare, procedure di attuazione diretta, attraverso il rilascio del titolo abilitativo subordinato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

L'attuazione degli interventi edilizi ordinari non programmati dal POT avviene nel rispetto delle norme del REU. In particolare il REU disciplina gli interventi edilizi nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Il REU inoltre disciplina gli interventi ordinari ammissibili in via transitoria sugli edifici ricadenti negli ambiti da riqualificare, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive di cui non sia programmata l'attuazione nel POT, ovvero in attesa dell'attuazione delle trasformazioni previste dal POT. Gli interventi disciplinati dal REU si attuano per procedura diretta, ove previsti e senza obbligo di preventiva approvazione di un PAU; il REU ha individuato casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un PAU accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

## **CAPITOLO II: INDICI, PARAMETRI E DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI**

### **ART. 140 - Classificazione del territorio comunale**

Il P.S.C., ai sensi dell'art. 20 della L.R. 19/02 e s.m.i. e sulla base degli studi e delle analisi svolte all'interno del Quadro Conoscitivo, classifica il territorio comunale in:

- urbanizzato;
- urbanizzabile;
- agricolo-forestale.

La relativa perimetrazione è riportata nelle tavole del P.S.C. e le perimetrazioni introdotte sono vincolanti per la definizione degli interventi.

Il territorio urbanizzato è costituito dalle parti della città e/o del territorio, anche di carattere storico, caratterizzate dalla presenza di insediamenti organizzati con continuità per usi urbani. Tali aree sono servite da viabilità ed infrastrutture a rete.

Il territorio quasi urbanizzato è costituito dalle parti di territorio relativo alle contrade, caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali diffusi. Tali aree sono servite da viabilità ed infrastrutture a rete ma necessitanti di interventi di potenziamento.

Il territorio da urbanizzare comprende terreni che sono destinati dal P.S.C. a nuovi servizi e a nuovi insediamenti abitativi, commerciali, turistico-ricettivi e produttivi, incompatibili con gli usi agricoli.

Il territorio agricolo e forestale comprende quelle parti di territorio non urbanizzato, costituiti da ambiti naturali, seminaturali ed agricoli, non pienamente servite da infrastrutture viarie e a rete, destinate dal P.S.C. al mantenimento degli usi agricoli e forestali e/o ad attività ad esse connesse comprese quelle residenziali, sportive e turistico-ricettive.

Al fine di garantire uno sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio, salvaguardando e valorizzando le risorse presenti, il PSC individua e disciplina all'interno del territorio comunale sette sistemi:

- sistema insediativo storico;
- sistema insediativo urbanizzato;
- sistema insediativo urbanizzabile;
- sistema agricolo e forestale;
- sistema dei servizi e delle attrezzature;
- sistema delle infrastrutture;
- sistema di tutela e salvaguardia.

a) Il sistema insediativo storico è costituito da:

- a) CS - Centro Storico: sono i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione;
- b) CS1: Centro Storico da trasferire: è la porzione di territorio del centro storico che è soggetta a delocalizzazione per motivi di dissesto idrogeologico;
- c) ES: sono gli edifici esterni al CS di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale; al centro storico sono equiparati gli agglomerati e i nuclei non urbani di rilevante interesse storico, perimetrati nelle tavole del P.S.C., e ad essi sono equiparati le strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione

storica del territorio, gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, entro il territorio urbanizzato o in territorio rurale, costituiti da: - edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.42 del 2004; - edifici e complessi di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza; questi edifici sono perimetrati nelle tavole del PSC e classificati con la sigla ES e un numero d'ordine progressivo;

b) Il sistema insediativo urbanizzato è costituito da:

- AUC – Ambiti Urbani Consolidati: tali ambiti sono localizzati in continuità al centro storico e rappresentano la “CITTA’ CONSOLIDATA” propriamente detta e costituiscono il cuore del Paese, cioè il luogo dove si concentrano la maggior parte dei servizi pubblici. Comprendono, inoltre, la frazione Novalba di Cardinale, sorta con criteri imposti da un P.R.G. del 1954, che mostra una struttura organizzata geometricamente con la presenza di diverse attrezzature e servizi e la zona ubicata sulla collina che sovrasta la strada provinciale per Chiaravalle adibita al trasferimento parziale del capoluogo ed espropriata in gran parte dalla Regione Calabria per il trasferimento dell'abitato e su cui sono presenti diversi alloggi di edilizia residenziale pubblica.
- ACU – Ambiti di Completamento Urbano: sono le parti di territorio parzialmente edificate e interessate dall’edificazione nei limiti stabiliti dall’art. 2 del DM 1444/68 ed in cui sono in parte presenti le opere di urbanizzazione. Comprendono quelle porzioni di territorio urbanizzato avente una superficie variabile e comunque di estensione limitata, delimitata almeno su due lati da zone edificabili o vincolate ad uso pubblico, in cui, nella maggior parte dei casi, l’edificazione non è stata attuata per difficoltà legate alla configurazione della proprietà o ad altre ragioni oggettive.
- AUE – Ambiti Urbani Esterni: la genesi di tale aree è data dall'edificazione filiforme e lineare lungo alcune arterie viarie (strade provinciali o comunali) che consentono l'accesso ai lotti attraverso piccole strade di accesso. La tipologia edilizia è spesso quella della palazzina mono - bifamiliare con uno o due alloggi abitati.
- ALC - Ambiti Lottizzazioni Convenzionate: sono le porzioni di territorio interessate da piani attuativi approvati in C. C. e per i quali valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi già convenzionati.
- APC – Ambito Produttivo e/o artigianale Consolidato: l'ambito a destinazione produttiva è concentrato nella zona D, già prevista nel PdF, sulla sinistra del Fiume Ancinale, parzialmente urbanizzato ed in cui sono presenti alcune attività industriali.

c) Il sistema insediativo urbanizzabile è costituito da:

- ANI: Ambiti per Nuovi Insediamenti: sono parti di territorio inedificate, con particolare vocazione ad accogliere lo sviluppo urbanistico ed edilizio, in quanto attraversate dalle principali reti infrastrutturali o poste a ridosso di insediamenti consolidati. Tali aree sono presenti nelle diverse parti del territorio comunale. Il P.S.C. individua diversi ambiti di intervento ad attuazione perequativa, sottoposti a specifica normativa.

Il criterio adottato prevede, per gli ambiti di nuovo impianto, che la capacità insediativa massima sia in parte spettante al terreno (e dunque ai proprietari del suolo) ed in parte spettante al Comune. Il meccanismo della perequazione urbanistica ed il relativo trasferimento dei diritti edificatori, saranno definiti dai Piani Attuativi Unitari. In tal modo, l’Amministrazione Comunale potrà contare sulla disponibilità di nuove aree di proprietà pubblica senza ricorrere all’annoso meccanismo dell’esproprio per continuare la costruzione

della cosiddetta “città pubblica” e, dunque, servizi, attrezzature, nuove aree per l’edilizia convenzionata ed aree verdi.

In tali ambiti il PSC si attua con Piano Attuativo Unitario, che può individuare comparti edificatori, e sarà realizzato attraverso convenzione riguardante, tra l’altro, la cessione al Comune delle aree con destinazioni pubbliche nonché la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

Le aree destinate agli standard dovranno essere preferibilmente concentrate in un unico lotto.

In assenza di iniziativa dei proprietari, l’Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dalle leggi urbanistiche, procedendo alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

d) Il sistema agricolo e forestale:

Comprende tutti quegli ambiti su cui organizzare attività e forme di valorizzazione, riserva e tutela legate al patrimonio agricolo, forestale e montano. Il P.S.C. individua per tale sistema specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese alla tutela e alla valorizzazione degli ambiti agricoli e boscati, distinguendo le aree di produzione ordinarie da quelle speciali, quelle a vocazione turistica da quelle di riserva e tutela, nonché le aree che per condizione morfologica, ecologica, paesaggistico ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.

e) Il sistema dei servizi e delle attrezzature specialistiche:

Comprende tutte le aree già impegnate da servizi ed attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse, nonché tutte le aree non edificate che il P.S.C. destina a servizi pubblici o di uso pubblico.

f) Il sistema delle infrastrutture:

Comprende, in generale, le infrastrutture per la mobilità esistenti e di progetto.

g) Il sistema di tutela e salvaguardia:

Comprende le aree sottoposte a speciali misure di tutela e salvaguardia di tipo paesaggistico, ambientale, geomorfologico, igienico-sanitario. In tali aree gli interventi devono essere programmati in funzione di quanto specificatamente stabilito dalle disposizioni legislative nazionali e regionali relative alle singole tematiche, salvo norme più restrittive eventualmente previste dal P.S.C.

Coerentemente con quanto stabilito dalla Legge urbanistica regionale n°19/2002 e s.m.i e dalle relative Linee Guida di Attuazione, gli ambiti individuati e i relativi sotto-ambiti di intervento sono ricondotti a quanto stabilito all’art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444. In virtù di ciò il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche in riferimento alle “zone territoriali omogenee” definite dal sopra richiamato art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, nell’ambito delle quali il P.S.C. definisce le destinazioni d’uso, le modalità costruttive e di intervento, nonché le prescrizioni di vincolo e di salvaguardia ambientale, con le diverse campiture nelle planimetrie di zonizzazione, ed attraverso le presenti norme.

L’Ambito insediativo storico ed i relativi sottoambiti sono ricompresi nella Z.T.O. “A” che comprende insediamenti o edifici di valore storico-ambientali;

L’Ambito insediativo urbano ed i relativi sottoambiti sono ricompresi nella Z.T.O. “B” che comprende le zone edificate sature e/o di completamento a diversa destinazione.

L'Ambito insediativo urbanizzabile ed i relativi sotto-ambiti sono ricompresi nella Z.T.O. "C" per le zone inedificate di espansione residenziale, turistiche- alberghiere; e nella Z.T.O. "D" per gli insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e della media e grande distribuzione commerciale.

L'Ambito agricolo e forestale ed i relativi sotto-ambiti sono ricompresi nella Z.T.O. "E" che comprende gli insediamenti a carattere agricolo, forestale, o ad attività ad esse connesse, comprese la residenza, le attività turistico-ricettive e quelle sportive ed ivi comprese le aree che per condizione morfologica, ecologica, paesaggistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.

L'Ambito dei servizi e delle attrezzature specialistiche ed i relativi sotto-ambiti sono ricompresi nella Z.T.O "F" che comprende attrezzature, servizi ed impianti sia a livello di quartiere che a livello urbano, attrezzature e servizi sportivi; servizi scolastici, piazze, verde e parchi pubblici attrezzati, aree servizi ed aree di protezione civile.

Alle suddette zone urbanistiche possono sovrapporsi i vincoli derivanti dall'Ambito di Tutela e Salvaguardia:

- Vincolo di rispetto stradale;
- Vincolo paesaggistico;
- Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua;
- Vincolo di elettrodotto, gasdotto ecc.;
- Vincolo cimiteriale;
- Vincolo protezione civile
- Vincolo idrogeologico e forestale;
- Vincolo idrologico a protezione delle falde acquifere;
- Vincolo P.A.I.

Sono altresì individuate le aree per la viabilità con relativi svincoli, piazze e parcheggi.

## ***INDICI E PARAMETRI URBANISTICI***

### **ART. 141 - Indici generali, perequazione, compensazione, premialità**

#### **INDICI GENERALI:**

Il PSC stabilisce per tutte le aree indicate un intervallo di variazione degli indici edificatori che spettano ai proprietari delle aree, all'interno del quale il PSC ora e/o il POT in un secondo momento indicherà gli indici definitivi dei singoli comparti, espressi in mc/mq di Superficie territoriale (ST):

- Ambiti urbani consolidati (zone urbanizzate ed infrastrutture): da 1,20 a 1,60 mc/mq;
- Ambiti di Completamento Urbano (Parti di territorio parzialmente edificate ed in cui sono in parte presenti le opere di urbanizzazione): da 0,90 a 1,50 mc/mq;
- Ambiti Urbani esterni (Ambiti urbanizzati esterni con tessuto edilizio costituito da una sequenza di lotti di case unifamiliari allineate lungo la strada o piccoli complessi di edifici aggregati): da 0,60 a 1,20 mc/mq;
- aree urbane di nuovo impianto (ANI):
  - indice di fabbricabilità territoriale privato: da 0,30 a 0,60 mc/mq;
  - indice di fabbricabilità territoriale complessivo: da 0,50 a 1,20 mc/mq (con perequazione e/o con premialità);
- aree per sistema dei servizi e/o strade e servizi a rete: cessione con perequazione e compensazione da 0,30 a 0,80 mc/mq per come dettagliato all'art. 138.

Tali indici si intendono complessivi e comprendenti anche gli indici atterranti della perequazione.

#### INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE PUBBLICO:

Per ogni ambito di nuova trasformazione del territorio l'indice spettante al Comune è fissato nella misura di 0,50 mc/mq di volume per ogni mq di superficie territoriale.

#### PREMIALITÀ GENERALI :

Nella formazione del PSC e/o del POT, rispetto alla capacità insediativa prevista per i singoli Comparti, i diritti edificatori privati previsti per le singole aree potranno essere aumentati di una quota premiale così composta:

- a) 1% per atto di perequazione fra due o più proprietari e compensazione con il Comune;
- b) 1% per atto di compensazione con il Comune per eventuali scambi;
- c) 5% realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
- d) 10% per cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- e) 10% per realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.

#### COMPENSAZIONE

##### **Vincoli**

I meccanismi della Perequazione e Compensazione si applicano anche ai casi di vincoli secondo il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ed ai tutti i tipi di vincoli volumetrici intervenuti successivamente l'approvazione del presente PSC. In tal caso il proprietario dell'immobile con vincolo, se trasferisce gratuitamente il bene al Comune, può perequare la volumetria originaria consentita dal presente PSC su un comparto a distanza.

##### **Alternativa all'esproprio**

Tutte le volte ove l'Amministrazione ha bisogno di utilizzare ai fini pubblici un edificio e/o un terreno può ricorrere alla compensazione riconoscendo alla parte donante l'area gli indici di riferimento di cui al presente articolo.

#### VALENZA INDICI NEL PSC E/O NEL POT

Al fine di rendere esecutivo il presente PSC i seguenti articoli stabiliscono gli indici di riferimento in prima attuazione. Un successivo POT Comunale potrà proporre una nuova ridefinizione degli indici sempre nel rispetto degli indici generali di cui al presente articolo. La ridefinizione non potrà, comunque, portare all'alterazione del dimensionamento generale del PSC e delle relative quantità degli standard preordinati.

#### **ART. 142 - Indici per gli ambiti urbanizzati - immediatamente esecutivi**

AMBITI: CENTRO STORICO (CS) - CENTRO STORICO DA TRASFERIRE (CS1)- ELEMENTI STORICI ESTERNI AL CS (ES)

Nel Sistema Insediativo Storico, salvo diverse prescrizioni per le singole Sub-aree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Superficie Coperta max (SC)	= Come esistente
Volume Max (V)	= Come esistente
H max	= Come esistente
Distanze minime dai confini (Dc)	= Come esistente
Distanze minime dagli Edifici (De)	= Come esistente

Distanze minime tra i fabbricati (Df)	= Come esistente
Superficie permeabile minima:	= 20% della superficie del lotto di pertinenza rimasto libero.

### Interventi ammissibili e funzioni ammesse

Secondo quanto stabilito dai seguenti articoli del REU:

- Art. 145 “Centro storico – prescrizioni urbanistiche ed edilizie”;
- Art. 146 “Interventi diffusi sulle infrastrutture storiche”;
- Art. 147 “Interventi diffusi sugli edifici sottoposti a vincolo conservativo”;
- Art. 148 “Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio urbanizzato o urbanizzabile”.

Salvo ulteriori prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI “normativa geologico-tecnica-ambientale” del presente REU.

### **AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AUC)**

Rappresentano le parti di territorio già edificate ed in cui sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

In questi ambiti il P.S.C. si attua per intervento edilizio diretto attraverso il rilascio di singoli Permessi di Costruire.

Sono ammessi anche interventi di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 126.

Essi sono articolati in sotto-ambiti, come di seguito definiti e normati.

#### **AUC-1 ed AUC-2:**

Localizzazione: dal centro storico fino al Bivio Galiano.

Caratteri morfologici e funzionali:

Tali ambiti, che presentano una morfologia quasi pianeggiante, rappresentano la “CITTA’ CONSOLIDATA” propriamente detta e costituiscono il cuore del Paese, cioè il luogo dove si concentrano la maggior parte dei servizi pubblici (Edifici scolastici, municipio, guardia medica, farmacia, posta ecc.).

Hanno destinazione prevalentemente residenziale ed attualmente ricadono, quasi totalmente, in classe di fattibilità geomorfologica 4, essendo aree a rischio frana R4 e/o inondazione R4 ed R3 di cui al P.A.I. redatto dall’ABR Calabria.

Indici e parametri urbanistici esistenti:

<b>AMBITO AUC-1</b>	
Superficie Ambito	= 61.732 mq
Volume esistente	= 96.701 mc
Indice di fabbr. territoriale esistente (It)	= 1,57 mc/mq
Rapporto di copertura esistente (RC)	= 20,65 %

<b>AMBITO AUC-2</b>	
Superficie Ambito	= 64.200 mq
Volume esistente	= 98.840 mc
Indice di fabbr. territoriale esistente (It)	= 1,54 mc/mq
Rapporto di copertura esistente (RC)	= 18,19 %

### Interventi ammissibili

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 4, si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 170 "Disciplina aree a fattibilità con gravi limitazioni (Classe 4)". In particolare, nelle aree in classe 4: - è esclusa qualsiasi forma di nuova edificazione o di aumento di volume dei fabbricati esistenti; - sono consentiti interventi volti al loro consolidamento ed alla relativa messa in sicurezza nei quali devono essere accuratamente valutate e definite le relative opere di sistemazione idrogeologica; - per l'edificato già in atto sono consentiti solo gli interventi contemplati nelle Norme tecniche di attuazione e misure di salvaguardia di cui al P.A.I. redatto dall'Autorità di Bacino della Regione Calabria.

Per le aree non ricadenti in classe 4 o nel caso di riclassificazione delle aree ora ricadenti in classe 4 come R2 o R1 rischio frana e/o pericolo inondazione o come assenza totale di vincolo, a seguito di studi di dettaglio, sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 149 comma 4 del presente REU, nel rispetto comunque delle Norme di attuazione e misure di salvaguardia di cui al P.A.I. redatto dall'Autorità di Bacino della Regione Calabria, utilizzando i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	= 1,50 mc/mq
Altezza massima	= ml. 10,50
Numero dei piani fuori terra	= max n. 3
Distanze minime dai confini (Dc)	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Distanze minime dagli Edifici (De)	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Distanze minime strade	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Superficie Coperta max (SC)	= 50%
Superficie permeabile minima	= 25% della superficie del lotto

### Funzioni ammesse

Si rimanda all'art. 149 del presente REU, salvo ulteriori prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU.

### Dotazione territoriale minima

Monetizzazione e/o cessione di aree per standards urbanistici nella misura di 18 mq ad abitante teorico insediabile.

Realizzazione e/o eventuale potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria limitatamente all'area interessata dal comparto.

### **AUC-3 ed AUC-4:**

Localizzazione: Frazione Novalba ed aree alloggi di edilizia residenziale Pubblica

### Caratteri morfologici e funzionali:

Tali ambiti rappresentano la "CITTÀ PUBBLICA" e comprendono la frazione Novalba di Cardinale (Ambito AUC-3), che mostra una struttura organizzata geometricamente con la presenza di diverse attrezzature e servizi (Chiesa, edifici pubblici, caserme dei carabinieri e del corpo forestale, edificio scolastico).

Inoltre, tali ambiti comprendono la zona AUC-4 ubicata sulla collina che sovrasta la strada provinciale per Chiaravalle, adibita al trasferimento parziale del capoluogo ed espropriata in gran

parte dalla Regione Calabria per il trasferimento dell'abitato e su cui sono presenti diversi alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Nel processo di sviluppo di tali ambiti un peso rilevante è stato rappresentato dalla nascita di quartieri di E.E.P. ed essi presentano, generalmente, i seguenti ordini di problemi:

- Funzionali: scarse relazioni funzionali con il centro e assenza di funzioni extra residenziali;
- Edilizi ed abitativi: scarsa qualità degli interventi, mancata manutenzione degli immobili da parte degli enti pubblici proprietari, con conseguente degrado dei fabbricati e delle parti pubbliche (scale, facciate, coperture, ecc...). Inoltre tali quartieri trasmettono un senso di monotonia dovuta al ripetersi delle stesse tipologie edilizie.

Indici e parametri urbanistici esistenti:

<b>AMBITO AUC-3</b>	
Superficie Ambito	= 47.715 mq
Volume esistente	= 58.038 mc
Indice di fabbr. territoriale esistente (It)	= 1,22 mc/mq
Rapporto di copertura esistente (RC)	= 21,72 %

<b>AMBITO AUC-4</b>	
Superficie Ambito	= 39.024 mq
Volume esistente	= 51.601 mc
Indice di fabbr. territoriale esistente (It)	= 1,32 mc/mq
Rapporto di copertura esistente (RC)	= 18,74 %

Inoltre, poiché gli ambiti AUC-3 ed AUC-4 sono da considerarsi saturi, si ha:

Superficie Coperta max (SC)	= Come esistente
Indice di fabbricabilità fondiaria	= Come esistente
Volume Max (V)	= Come esistente
H max e N° piani f.t.	= Come esistente
Distanze minime dai confini (Dc)	= Come esistente
Distanze minime dagli Edifici (De)	= Come esistente
Distanze minime tra i fabbricati (Df)	= Come esistente

Interventi ammissibili

Si rimanda all'art. 149 del presente REU.

In tali aree sono sempre ammessi, salvo ulteriori prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumenti di superficie e volume, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (compreso demolizione e ricostruzione), demolizione senza ricostruzione, recupero e risanamento delle aree libere, mutamento di destinazione d'uso in compatibilità con quanto previsto dall'art. 149 comma 2 del presente REU, arredo urbano e di servizio.

Non è ammessa alcuna forma di nuova edificazione o ampliamento dell'esistente.

In tali ambiti si prestano particolarmente i programmi di recupero urbano (P.R.U.).

### Funzioni ammesse

Si rimanda all'art. 149 del presente REU.

### **AMBITI DI CONSOLIDAMENTO URBANO (ACU)**

Rappresentano le parti di territorio parzialmente edificate ed interessate dall' edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM 1444/68 ed in cui sono in parte presenti le opere di urbanizzazione.

In questi ambiti il P.S.C. si attua per intervento edilizio diretto attraverso il rilascio di singoli Permessi di Costruire.

Sono ammessi interventi di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 126.

Essi sono articolati in sotto-ambiti, come di seguito definiti e normati.

### **ACU-1, ACU-2 ed ACU-3:**

#### Indici e parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	= 1,20 mc/mq
Volume perequazione (atterramento mc)	= 0,30 mc/mq (aggiuntivo rispetto al precedente)
Bonus per attuazione perequazione	= +1% sul totale (linee guida punto 5.6.5.)
Altezza massima	= ml. 10,50
Numero dei piani fuori terra	= max n. 3
Distanze minime dai confini (Dc)	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Distanze minime dagli Edifici (De)	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Distanze minime strade	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Superficie Coperta max (Sc)	= 40%
Superficie permeabile minima	= 25% della superficie del lotto
Portici, verande, tettoie, uso esclusivo	= secondo disposizioni del presente REU

### Interventi ammissibili

Si rimanda all'art. 149 del presente REU.

E' consentito effettuare i seguenti interventi, salvo ulteriori prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (compreso demolizione e ricostruzione), nuova costruzione, ampliamento, demolizione senza ricostruzione, recupero e risanamento delle aree libere, mutamento di destinazione d'uso in compatibilità con quanto previsto dall'art. 149 comma 2, arredo urbano e di servizio.

### Funzioni ammesse

Si rimanda all'art. 149 del presente REU.

### Dotazione territoriale minima

Monetizzazione e/o cessione di aree per standards urbanistici nella misura di 24 mq ad abitante teorico insediabile.

Realizzazione e/o eventuale potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria limitatamente all'area interessata dal comparto.

## **AMBITI URBANI ESTERNI (AUE)**

Rappresentano Ambiti urbanizzati esterni con tessuto edilizio costituito da una sequenza di lotti di case unifamiliari allineate lungo la strada o piccoli complessi di edifici aggregati.

In questi ambiti il P.S.C. si attua per intervento edilizio diretto attraverso il rilascio di singoli Permessi di Costruire.

Sono ammessi anche interventi di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 126.

Essi sono articolati in sotto-ambiti, come di seguito definiti e normati.

### **AUE-1, AUE-2 ed AUE-3:**

#### Indici e parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	= 0,90 mc/mq
Volume perequazione (atterramento mc)	= 0,30 mc/mq (aggiuntivo rispetto al precedente)
Bonus per attuazione perequazione	= +1% sul totale (linee guida punto 5.6.5.)
Altezza massima	= ml. 7,50
Numero dei piani fuori terra	= max n. 2
Distanze minime dai confini (Dc)	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Distanze minime dagli Edifici (De)	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Distanze minime strade	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Superficie Coperta max (Sc)	= 40%
Superficie permeabile minima	= 25% della superficie del lotto
Portici, verande, tettoie, uso esclusivo	= secondo disposizioni del presente REU

#### Interventi ammissibili

Si rimanda all'art. 149 del presente REU.

E' consentito effettuare i seguenti interventi, salvo ulteriori prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (compreso demolizione e ricostruzione), nuova costruzione, ampliamento, demolizione senza ricostruzione, recupero e risanamento delle aree libere, mutamento di destinazione d'uso in compatibilità con quanto previsto dall'art. 149 comma 2, arredo urbano e di servizio.

#### Funzioni ammesse

Si rimanda all'art. 149 del presente REU, salvo ulteriori prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU.

#### Dotazione territoriale minima

Monetizzazione e/o cessione di aree per standards urbanistici nella misura di 24 mq ad abitante teorico insediabile.

Realizzazione e/o eventuale potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria limitatamente all'area interessata dal comparto.

## **AMBITI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE (ALC)**

Sono le porzioni di territorio interessate da piani attuativi già approvati in Consiglio Comunale e per i quali valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi già convenzionati. Detti ambiti sono i seguenti:

- ALC-1: Piano di lottizzazione in località "Vicario";
- ALC-2: Piano di lottizzazione "Signorello";
- ALC-3: Piano di lottizzazione in località "Caridello";
- ALC-4: Piano di lottizzazione in Località "Parfumi";
- ALC-5: Piano Attuativo Urbanistico sito in località "Montello";
- ALC-6: Piano di lottizzazione località "Condina".

### **AMBITO PRODUTTIVO E/O ARTIGIANALE CONSOLIDATO (APC)**

Sono le aree parzialmente urbanizzate interessate da attività produttive.

Per tale ambito gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla verifica dei seguenti punti:

1. Per la componente acqua: ad una puntuale definizione delle soluzioni acquedottistiche, delle reti fognarie e di depurazione, in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del piano e verifica del soddisfacimento rispetto alla capacità insediativa prevista per tale ambito. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva.
2. Per la componente rifiuti: ad una puntuale verifica dei parametri di produzione dei rifiuti e conseguente smaltimento in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del piano e verifica rispetto alla capacità insediativa prevista per tale ambito. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva.
3. L'edificazione è subordinata alla verifica di parametri ambientali in termini di consumo di suolo, di utilizzo di energie rinnovabili e contenimento dei consumi energetici.
4. Alla stima degli effetti ambientali indotti e delle eventuali misure di mitigazione / compensazione da prevedere.

#### Indici e parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità territoriale (It)	= 1,50 mc/mq
Superficie territoriale complessiva	= mq 35.325
Altezza massima	= ml. 8,00
Numero dei piani fuori terra	= max n. 2
Distanze minime dai confini (Dc)	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Distanze minime dagli Edifici (De)	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Distanze minime strade	= secondo quanto stabilito dal precedente art. 5
Superficie Coperta max (Sc)	= 40%
Superficie permeabile minima	= 30% della superficie del lotto

#### Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione (P.A.U.) con superficie minima di intervento pari a 10.000 mq di superficie territoriale e comunque secondo quanto stabilito dall'art.150 "Ambito specializzato per attività produttive e/o artigianali consolidate (APC)" del presente REU, salvo ulteriori prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU.

#### Funzioni ammesse

funzioni principali: attività artigianali e produttive non moleste;

-funzioni residenziali: residenza, per il proprietario o per il custode, nella misura massima del 25% del volume edificato su ogni singolo lotto o su lotti accorpati; autorimesse;

### Dotazione territoriale minima

La superficie da reperire per parcheggi e servizi di interesse generale è pari a  $S1+S2 = 10\%$  St.

Gli stessi potranno essere monetizzati secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale e comunque ad esclusione delle aree destinate a parcheggi pubblici.

Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria a cura e spese del lottizzante.

### **ART. 143 - Indici per gli ambiti urbanizzabili di nuovo impianto - ANI**

Sono gli Ambiti Urbanizzabili, ad attuazione perequativa, per funzioni prevalentemente residenziali con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali.

Per tali ambiti l'attuazione delle previsioni è subordinata alla verifica dei seguenti punti:

1. Per la componente acqua: ad una puntuale definizione delle soluzioni acquedottistiche, delle reti fognarie e di depurazione, in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del piano e verifica del soddisfacimento rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuovo insediamento. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva.
2. Per la componente rifiuti: ad una puntuale verifica dei parametri di produzione dei rifiuti e conseguente smaltimento in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del piano e verifica rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuovo insediamento. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva. Deve, inoltre, essere previsto un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti per ogni ambito di nuovo impianto fino al raggiungimento delle percentuali previste per legge in ambito comunale.
3. L'edificazione è subordinata alla verifica di parametri ambientali in termini di consumo di suolo, di utilizzo di energie rinnovabili e contenimento dei consumi energetici.

Inoltre, al fine di migliorare l'inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico, nei progetti esecutivi bisognerà attenersi il più possibile alle seguenti indicazioni:

- i movimenti di terra, il taglio di piante ad alto fusto di pregio e la trasformazione fisica dell'area dovranno essere ridotti al minimo;
- le opere ed i manufatti da realizzare dovranno essere di volumetria e dimensioni contenute, prevenendo l'uso di tecnologie e materiali adeguati al contesto nonché di eventuali opere di mitigazione a carattere naturalistico.

Nei piani attuativi è previsto l'obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone che devono avere una copertura di impianto (tenendo conto della vegetazione eventualmente già presente) non inferiore al 60% della superficie complessiva destinata alla compensazione ambientale.

Le aree di compensazione non devono essere frammentate e per quanto possibile devono essere localizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata agli insediamenti.

Il progetto dell'impianto arboreo ed arbustivo deve essere redatto contestualmente al progetto dell'intervento edilizio e urbanizzativo, con la consulenza obbligatoria di un tecnico abilitato.

Gli ambiti urbanizzabili di nuovo impianto (ANI) sono articolati in sotto-ambiti, come di seguito definiti e normati.

## **AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO (ANI-1) :**

### Indici e Parametri urbanistici

Superficie territoriale: 10.100 mq;

Volume massimo: 10.100 mc;

Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,00 mc/mq;

Indice di fabbricabilità territoriale privato (Itprv): 0,50 mc/mq;

Indice di fabbricabilità territoriale pubblico (Itpub): 0,50 mc/mq;

Bonus per attuazione perequazione: +1% sul totale (linee guida punto 5.6.5.);

Altezza massima: 10,50 m;

Numero dei piani fuori terra: tre;

Distanze: secondo quanto prescritto dall'art. 5 del presente REU;

Superficie Coperta max (Sc) = 40%;

Superficie permeabile minima = 25% della superficie del lotto;

Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = secondo disposizioni del presente REU;

### Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione (P.A.U.) con utilizzo dell'intera superficie territoriale e nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU.

### Funzioni ammesse

Si rimanda all'art. 151 del presente REU.

### Dotazione territoriale minima

Cessione di aree per spazi a verde pubblico, servizi e parcheggi nella misura minima del 25% di ST. Le stesse potranno essere monetizzate secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale, ad esclusione dei parcheggi.

Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria a cura e spese del lottizzante.

## **AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO (ANI-2) :**

### Indici e Parametri urbanistici

Superficie territoriale: 29.430 mq;

Volume massimo: 29.430 mc;

Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,00 mc/mq;

Indice di fabbricabilità territoriale privato (Itprv): 0,50 mc/mq;

Indice di fabbricabilità territoriale pubblico (Itpub): 0,50 mc/mq;

Bonus per attuazione perequazione: +1% sul totale (linee guida punto 5.6.5.);

Altezza massima: 10,50 m;

Numero dei piani fuori terra: tre;

Distanze: secondo quanto prescritto dall'art. 5 del presente REU;

Superficie Coperta max (Sc) = 40%;

Superficie permeabile minima = 25% della superficie del lotto;

Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = secondo disposizioni del presente REU;

### Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione (P.A.U.) con superficie minima di intervento pari a 10.000 mq di superficie territoriale e nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI “normativa geologico-tecnica-ambientale” del presente REU.

### Funzioni ammesse

Si rimanda all’art. 151 del presente REU.

### Dotazione territoriale minima

Cessione di aree per spazi a verde pubblico, servizi e parcheggi nella misura minima del 25% di ST. Le stesse potranno essere monetizzate secondo quanto stabilito dall’Amministrazione Comunale, ad esclusione dei parcheggi.

Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria a cura e spese del lottizzante.

## **AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO (ANI-3) :**

### Indici e Parametri urbanistici

Superficie territoriale: 52.320 mq;

Volume massimo: 52.320 mc;

Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,00 mc/mq;

Indice di fabbricabilità territoriale privato (Itprv): 0,50 mc/mq;

Indice di fabbricabilità territoriale pubblico (Itpub): 0,50 mc/mq;

Bonus per attuazione perequazione: +1% sul totale (linee guida punto 5.6.5.);

Altezza massima: 10,50 m;

Numero dei piani fuori terra: tre;

Distanze: secondo quanto prescritto dall’art. 5 del presente REU;

Superficie Coperta max (Sc) = 40%;

Superficie permeabile minima = 25% della superficie del lotto;

Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = secondo disposizioni del presente REU;

### Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione (P.A.U.) con superficie minima di intervento pari a 10.000 mq di superficie territoriale e nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI “normativa geologico-tecnica-ambientale” del presente REU.

### Funzioni ammesse

Si rimanda all’art. 151 del presente REU.

### Dotazione territoriale minima

Cessione di aree per spazi a verde pubblico, servizi e parcheggi nella misura minima del 25% di ST. Le stesse potranno essere monetizzate secondo quanto stabilito dall’Amministrazione Comunale, ad esclusione dei parcheggi.

Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria a cura e spese del lottizzante.

## **AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO (ANI-4) :**

### Indici e Parametri urbanistici

Superficie territoriale: 67.960 mq;

Volume massimo: 67.960 mc;

Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,00 mc/mq;

Indice di fabbricabilità territoriale privato (Itprv): 0,50 mc/mq;

Indice di fabbricabilità territoriale pubblico (Itpub): 0,50 mc/mq;

Bonus per attuazione perequazione: +1% sul totale (linee guida punto 5.6.5.);

Altezza massima: 10,50 m;

Numero dei piani fuori terra: tre;

Distanze: secondo quanto prescritto dall'art. 5 del presente REU;

Superficie Coperta max (Sc) = 40%;

Superficie permeabile minima = 25% della superficie del lotto;

Portici, verande, tettoie, uso esclusivo = secondo disposizioni del presente REU;

### Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione (P.A.U.) con superficie minima di intervento pari a 10.000 mq di superficie territoriale, e nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU.

### Funzioni ammesse

Si rimanda all'art. 151 del presente REU.

### Dotazione territoriale minima

Cessione di aree per spazi a verde pubblico, servizi e parcheggi nella misura minima del 25% di ST. Le stesse potranno essere monetizzate secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale, ad esclusione dei parcheggi.

Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria a cura e spese del lottizzante.

## **ART. 144 - Indici e parametri per l'edificazione in zona agricola**

Nelle zone a destinazione agricola si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n.19 del 16/04/02 e s.m.i..

La classificazione individuata dall'agronomo è finalizzata all'individuazione di zone agricole suscettibili di usi plurimi ed alternativi, quali quello agricolo e quello per insediamenti non agricoli.

In tale zona il PSC si attua per intervento diretto attraverso il rilascio di singoli Permessi di Costruire e nel rispetto degli indici e parametri urbanistici previsti di seguito.

Nelle zone a destinazione agricola, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.

Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
- b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.

Per la proprietà agricola frazionata possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di Zone agricole. Pertanto i fondi di un proprietario che siano separati tra loro, o divisi da una strada pubblica o di uso pubblico purché, in generale, compresi nell'ambito del territorio comunale, ai fini del raggiungimento dell'unità aziendale minima, devono intendersi accorpati a condizione che venga istituito un vincolo permanente di inedificabilità da trasciversi a cura e spese del proprietario.

L'accorpamento è consentito anche per aree ricadenti in sottoambiti diversi (E1, E2, E3, E4, E5, E6).

#### Definizione delle sottozone o aree agricole

Il territorio agricolo viene suddiviso in sottozone agricole come previsto dall'art. 50 comma 3 della L.R. 19/2002:

- Sottozona E1: aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate;
- Sottozona E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E3: Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- Sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire;
- Sottozona E5: Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti;
- Sottozona E6.1: Aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale.
- Sottozona E6.2: Aree di proprietà comunale di natura agricola o silvo-pastorale in gran parte boscata.

#### Indici e parametri per l'edificazione in zona agricola

Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile.

L'altezza massima è di ml 7,50 con la possibilità di costruire due piani fuori terra. Al piano terra degli edifici sono ammesse, nel rispetto della legislazione in materia di igiene e salubrità, le destinazioni produttive strettamente connesse all'attività agricola.

Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,10 mq su mq.

Tali attività sono quelle collegate con nesso funzionale alla capacità produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo. Comprendono:

- fabbricati di servizio: ricovero di macchine ed attrezzature agricole, deposito e/o conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- strutture e manufatti per l'allevamento aziendale;
- manufatti ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione, la commercializzazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento aziendale.

L'altezza massima per tali attività è di ml 7,50 con la possibilità di costruire due piani fuori terra.

Il lotto minimo per poter edificare, in tutti i casi, è rappresentato dall'unità aziendale minima che è pari a 10.000 mq (un ettaro).

Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standards urbanistici ed i limiti indicati ai commi precedenti sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.

La distanza minima dalle zone residenziali esistenti e di piano per le stalle e gli ovili non potrà essere inferiore a 250 m, da elevare a 500 m per le porcilaie.

Per quanto riguarda le norme sulle distanze da confini, strade, edifici, ecc. si rimanda all'art. 5 del presente REU.

Gli indici ed i parametri riportati nel presente articolo si applicano a tutte le sottozone agricole con assoluta esclusione della sola sottozona E5. Nella sottozona E4 è ammessa solamente la realizzazione di costruzioni provvisorie o temporanee realizzate in materiali facilmente rimovibili e la cui durata di installazione è limitata nel tempo.

I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

#### *Disciplina per la realizzazione delle SERRE.*

- a) Serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile. Sono le serre realizzate con strutture leggere a carattere precario, di materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente, destinate alla coltivazione temporanea o stagionale. Il rivestimento o la tamponatura possono essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti. L'altezza massima al colmo non può superare 3,50 m. Dovranno essere rispettate tutte le norme sulle distanze di cui all'art. 5 del presente REU. La realizzazione di tali serre è consentita esclusivamente all'impresa agricola mediante Segnalazione certificata di inizio attività;
- b) Serre che comportano trasformazione permanente del suolo e costituiscono superficie utile. Sono le serre diverse da quelle definite al punto a) sia per caratteristiche che per periodo d'uso. Tali serre sono ammesse nei limiti del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e sono soggette alla disciplina per le nuove costruzioni di strutture agricolo-produttive.

### Unità aziendale minima UMA e Piano Sviluppo Aziendale

L'unità minima aziendale rappresenta il lotto minimo di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati alla conduzione del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo.

Ai fini degli strumenti urbanistici, per UMA si deve intendere il complesso di beni organizzati dall'imprenditore agricolo (art. 2135 del C.C. e s.m.i.) per la conduzione dell'azienda agricola avente una superficie complessiva in grado di fornire almeno 2.100 ore di lavoro che corrispondono all'Unità Lavorativa Uomo (ULU). In ogni caso l'UMA per le nuove costruzioni non può essere inferiore ad 1,00 (uno) ettaro. Le Unità Lavorative Uomo necessarie per la conduzione dell'azienda devono essere determinate in base alla seguente tabella.

Tab. 3.1: Tabella ettaro/coltura (tratta dalle tabelle regionali approvate con D.G.R. n. 806 del 03.11.2008)

<b>COLTURE</b> (unità di riferimento Ha 1,00 di S.A.U. ) Dove S.A.U. è la superficie agricola utilizzata	<b>UMA = 2.100 ore (ULU)</b>	
	<b>Medio</b> (ore/Ha)	<b>UMA</b> (Ha)
Colture floricole ed orticole in serra fissa	23.000	1,00
Colture floricole ed ortaggi in coltura intensiva	2.375	1,00
Ortaggi in coltura annuale	700	3,00
Agrumeto, frutteto, vigneto, uliveto e castagno da frutto	700	3,00
Seminativo, semin. arborato, semin. irriguo, prato, prato irriguo	150	14,00
Pioppeto, noceto, ecc. da legno	50	42,00
Boschi e pascoli	30	70,00

NOTE: In ogni caso, per come previsto dalle Linee Guida Regionali, l'UMA non può essere inferiore ad 1,00 Ha. Per fondi rustici con diversa qualità colturale, l'UMA per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni.

Esempio:

<b>Colture praticate</b>	<b>S.A.U. (Ha)</b>	<b>Ore/Ha</b>	<b>Ore totali coltura</b>
Olivo	1,00	700	700
Seminativo	10,00	150	1.500
Ore totali azienda			2.200
ULU totali azienda (2.200/2.100)			1,05

La classifica della qualità colturale è quella risultante dal certificato catastale da presentare all'atto della richiesta del permesso di costruire. La superficie agricola utilizzata (S.A.U.) è quella certificata nel PSC.

Per qualità colturali non previsti nella presente tabella si fa riferimento sempre alla predetta D.G.R..

L'UMA può essere costituita da terreni in proprietà, in affitto o comodato con contratto regolarmente registrato, o con altri diritti reali di godimento. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire dovrà essere autorizzata da tutte le proprietà interessate. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un permesso di costruire, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

L'UMA può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro, ricadenti nel territorio comunale. In tali casi gli interventi edilizi di norma (salvo eventuali deroghe da concedere da parte del Comune) dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel lotto aziendale di superficie maggiore.

Ai fini della costituzione di una superficie minima d'intervento, si fa riferimento allo stato di fatto esistente così come risulta dai documenti probatori (documentazione catastale, copia di atti notarili, contratti di affitto o di diritto di godimento).

Lo stato di fatto documenta:

- l'approvazione in atto, con riferimento al rapporto fra edifici e superficie agricola di pertinenza;
- la classificazione degli edifici esistenti, con riferimento alla loro destinazione d'uso.
- I frazionamenti successivi alla data di approvazione del P.S.C. possono essere considerati validi soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti:
  - non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata inferiore all'unità minima aziendale;
  - non vengano a formarsi aziende agricole aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizio-urbanistici stabiliti dal presente regolamento per il tipo di edificio e di zona agricola.

Le aree sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione dell'UMA, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.

#### *Piano di Sviluppo Aziendale - PSA*

Il Piano di Sviluppo Aziendale di cui ai commi precedenti stabilisce in funzione delle reali necessità produttive delle aziende agricole, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.

Il PSA, redatto da un tecnico abilitato del settore, è approvato dal Comune e contiene in particolare:

- la descrizione dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali e/o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

Il PSA dovrà prevedere, inoltre, una relazione sulla compatibilità ambientale degli interventi nel rispetto delle caratteristiche dei siti interessati e comunque nel rispetto di quanto previsto nel presente REU.

Pertanto, il Piano di Sviluppo Aziendale stabilisce in funzione delle reali necessità produttive delle aziende agricole, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

## ***DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI***

### **ART. 145 - Centro storico – prescrizioni urbanistiche ed edilizie**

L'attività edilizia in questa zona è normata da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica quali il P.I.N.T. di cui all'art. 33 della L.R. 19/02 e s.m.i.

In mancanza di detti strumenti urbanistici attuativi potranno essere eseguiti solamente gli interventi di seguito elencanti.

Gli interventi edilizi previsti nel centro storico devono tendere alla conservazione e ad un corretto uso del patrimonio edilizio esistente, nel fondamentale rispetto delle qualità tipologiche, costruttive e stilistiche originarie, salvo i casi in cui queste siano definitivamente ed irreversibilmente compromesse.

In termini generali, il REU ammette nel sistema insediativo storico varie modalità di intervento:

- a) intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia, applicabile su costruzioni esistenti legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di atti in sanatoria ai sensi della vigente legislazione.
- b) intervento diretto o preventivo con Piano attuativo unitario, sulle infrastrutture storiche;
- c) intervento preventivo con Piano attuativo unitario, per unità minima d'intervento o esteso ad un'area significativa, attraverso la redazione di un progetto unitario;

Gli interventi previsti nel centro storico, consentiti con intervento diretto, purché non comportino incremento del carico urbanistico, possono essere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione, salvo ulteriori prescrizioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU. Nel Centro Storico da trasferire (CS1) sono solo ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Nel centro storico non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi fuori terra) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici. Non trovano altresì applicazione le norme sui tetti di cui all'art. 4 del presente REU. Per migliorare l'edificio dal punto di vista del risparmio energetico e per l'inserimento di cordoli di coronamento, ad esclusione del Centro Storico da trasferire (CS1), è consentita la variazione in altezza della linea di gronda e, conseguentemente, del colmo del tetto fino ad un'altezza massima, per ognuno, di 50 cm. Nel caso di edifici con copertura piana, ad esclusione del Centro Storico da trasferire (CS1), è consentita la realizzazione di tetti di copertura inclinati, costruiti secondo le prescrizioni edilizie sotto riportate e comunque aventi altezza massima interna al colmo di 2,00 m e verso la gronda di 30 cm; deroghe all'altezza massima al colmo possono essere concesse dal Comune esclusivamente nel caso di edifici di grosse dimensioni in cui la pendenza minima della falda per garantire il regolare deflusso delle acque piovane richiedesse altezze maggiori.

Si applicano le seguenti disposizioni nei casi di intervento diretto entro il centro storico o su edifici sottoposti a vincolo conservativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione di superfetazioni, sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;

b) ad esclusione del Centro Storico da trasferire (CS1), gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione, sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto analizzi l'intera unità edilizia, salvo ulteriori prescrizioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU, in modo da dimostrare che:

- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
- l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;

c) ad esclusione del Centro Storico da trasferire (CS1), gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, salvo ulteriori prescrizioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU;

d) gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle categorie di intervento.

Gli interventi edilizi, salvo che per manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, sono subordinati, oltre che alla demolizione delle superfetazioni individuate dagli strumenti di pianificazione e/o in sede di progetto di intervento, al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del REU.

Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal REU, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso; esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con la disciplina di tutela del Centro Storico e pertanto devono essere demolite.

Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico, è quello rappresentato da idonea documentazione allegata alla richiesta di titolo abilitativo. Per tutti gli interventi previsti nel Centro Storico è obbligatorio allegare alla richiesta di intervento una significativa documentazione fotografica.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione, permesso di costruire o altro titolo abilitativo rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC, salvo che nel caso di realizzazione di opere pubbliche o di costruzione di parcheggi totalmente interrati e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:

- gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
- la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
- l'ordinato svolgimento della circolazione stradale;
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;

- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

Negli edifici del Centro Storico, ad esclusione del Centro Storico da trasferire (CS1), è inoltre consentita in via generale, e qualora non in contrasto con le norme di conservazione, la creazione di soppalchi e la utilizzazione di locali interrati esistenti anche con eventuale incremento di Sc, salvo ulteriori prescrizioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al REU o al PSC, con la quale definire le categorie di intervento ammesse, fatte salve eventuali classificazioni in ripristino tipologico già indicate dal REU.

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel Piano di Recupero, ad esclusione del Centro Storico da trasferire (CS1) in cui è vietato qualsiasi cambio di destinazione d'uso, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani, salvo ulteriori prescrizioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU: residenza, autorimesse, residenza collettiva, alberghi e pensioni, ostelli, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, attività espositive, cinema, teatri, artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza, magazzini e locali di deposito, uffici e studi privati, attività amministrative e direzionali, funzioni terziarie e di servizio ad eccezione di usi cimiteriali, e attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari. Tra le attrezzature per la mobilità sono esclusi i distributori per carburanti. Sono sempre ammesse cabine di trasformazione elettriche, di riduzione del gas e acquedotto e altre strutture simili, gestite direttamente dagli enti o aziende che erogano i rispettivi servizi, purché idoneamente realizzate e inserite nel contesto storico.

In generale per tutti gli interventi edilizi diretti, è richiesto il mantenimento ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi, interni ed esterni, caratterizzanti l'organismo edilizio o la loro riproposizione, se mancanti.

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del P.S.C. devono essere mantenute salvo il caso di dimostrata disponibilità di idonei spazi liberi pertinenziali, sui quali localizzare la medesima quantità di superficie soggetta ad eventuale trasformazione, garantendo nel contempo la dotazione di parcheggio richiesta per i singoli usi ammessi e sempreché non contrastino con diverse indicazioni della disciplina dei centri storici di cui al PSC.

Per ogni intervento sugli edifici ricadenti nel centro storico valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

a) facciate

- nelle facciate dovranno essere mantenuti tutti gli elementi linguistico-formali preesistenti (quali cornici di porte e mostre di finestre, lesene e fasce marcapiano, zoccoli in pietra o intonaco, cantonali, davanzali e poggioni con relative finestre in ferro) o ricostruiti, laddove in pessimo stato, con materiale originario o comunque simile;
- lo stesso dicasi per i nuovi interventi (nuove costruzioni, ampliamenti, aperture di finestre e balconi e nuovi accessi) in cui l'aspetto formale deve fare riferimento alle preesistenze;
- le facciate saranno in muratura a vista o rivestite esclusivamente con intonaco, anche in eventuali ricostruzioni;
- gli intonaci saranno di tipo civile per esterni, con esclusione di intonaci plastici e semiplastici;

- i colori degli intonaci e degli altri elementi di facciata infine, dovranno far riferimento prioritariamente alle tracce di colore superstiti, o a colori pastello nei modi e nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del centro storico;

#### b) coperture

- le coperture, anche nel caso di ricostruzione, saranno a tetto con manto in coppi, con l'obbligo di recuperare quelli esistenti, da sistemare almeno nella parte superiore del tetto;
- sono escluse le coperture in materiale diverso, quale lamiera, eternit, etc.;
- è fatto assoluto divieto trasformare coperture a tetto con manto in coppi in coperture piane (a terrazzo);
- sul tetto, sono ammessi la finestra-lucernaio in legno rivestito in rame o in alluminio verniciato, l'abbaino in muratura rifinita come nella facciata e manto di copertura con caratteristiche identiche a quelle del tetto esistente;

#### c) gronde, canali di gronda, pluviali, scarichi, allacci idrici ed impianti canalizzati

- anche per le gronde è fatto obbligo del mantenimento delle tipologie tradizionali;
- i canali di gronda e i pluviali, se a vista, saranno di sezione tonda, in rame o in alluminio color rame o in lamiera zincata verniciata;
- è prescritto per gli scarichi, per gli allacci idrici e per gli impianti canalizzati l'inserimento nello spessore della muratura con il ripristino, in questo caso come nel precedente, del paramento murario preesistente, es.: intonaco civile in calce, muratura rincocciata a vista;

#### d) finestre

- nel caso più generale, sia per gli interventi di ripristino che di nuova costruzione, la finestra è ricavata come semplice buca nel muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento esterno nel caso di muratura a faccia vista;
- negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta dai modelli attigui, e l'uso di serramenti in legno;
- per gli altri interventi, i serramenti a vetri saranno in legno verniciato in colore, in alluminio o ferro verniciato color legno, con esclusione dell'alluminio al naturale o cromato; il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, di disegno semplice o desunto da quello originario o da quelli esistenti nel centro storico o a persiana in legno o alluminio color legno;
- i davanzali saranno in pietra originaria o similari (granito grigio, pietra serena, graniglia di cemento, ecc.), di forma semplice o desunta da quella dell'eventuale elemento sostituito o dalle tipologie esistenti nel centro storico;
- in caso di nuova apertura, il posizionamento ed il dimensionamento devono armonizzare con il disegno della facciata, rispettando le simmetrie e gli allineamenti in orizzontale ed in verticale delle aperture esistenti; i criteri di definizione della nuova finestra sono dentici a quelli precedenti indicati nel caso del ripristino;
- lo stesso vale nel caso di nuove costruzioni edilizie, solo che in questo caso l'armonizzazione va riferita ai tipi di facciata ricorrente nel centro storico;

#### e) balconi

- nel caso più generale, sia di ripristino che di integrazione, ma anche nel caso di ricostruzione edilizia, il balcone è ricavato come semplice buca nel muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento murario nel caso di muratura a faccia vista;
- negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, è prescritto il rispetto della configurazione originale, esistente o desunta da modelli attigui e l'uso di serramenti in legno;

- per gli altri interventi i serramenti a vetri saranno in legno verniciato in colore o in alluminio o ferro verniciato color legno, con esclusione delle leghe d'alluminio al naturale o cromato; il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, di disegno semplice o desunto da quello originario o da quelli esistenti nel centro storico o a persiana in legno o alluminio color legno;
- il disegno deve essere semplice o comunque desunto da quelli esistenti nel centro storico;
- la sporgenza dell'aggetto e la sua lunghezza, la sua tipologia, non devono discostarsi da quelli originari, caratterizzanti l'ambiente del centro storico, e nel caso di ripristino di balcone originario, devono essere uguali a quelli esistenti;
- le ringhiere devono essere realizzate in ferro con dimensioni e forma desunti dall'elemento sostituito o dalle tipologie originarie esistenti nel centro storico;
- in caso di nuova apertura il posizionamento e il dimensionamento devono armonizzare con il disegno della facciata così come prescritto per le finestre, lo stesso vale per le nuove costruzioni edilizie;
- ad esclusione del Centro Storico da trasferire (CS1), è consentita la realizzazione di nuove sporgenze su spazio pubblico solo se in allineamento con le esistenti oppure se contenute entro 30 cm all'interno del filo del marciapiede ed aventi altezza da terra non inferiore a 3,00 m se la strada è fornita di marciapiedi oppure se posizionati ad una quota non inferiore a 4,50 m dal piano stradale; in tutti i casi l'aggetto non può essere superiore a 1,50 m.

-

#### f) portoni

- nel caso più generale, sia di ripristino che di integrazione, ma anche nel caso di nuova costruzione, il portone è di forma semplice, con caratteri tipologici desunti da quelli esistenti, ricavato come semplice buca del muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento murario nel caso di muratura a faccia vista;
- il portone ha varie configurazioni, sia negli interventi di restauro che in quelli di ripristino, è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta da modelli attigui;
- serramento in legno, anch'esso di disegno semplice o desunto dalle tipologie originarie esistenti, con soglia in pietra (granito grigio, pietra serena, graniglia di cemento), di uguale forma e dimensione di quelle originarie;
- in caso di manutenzione si devono mantenere caratteri e materiali originali, e, dove questi ultimi siano deteriorati, sostituire con materiali identici o aventi caratteristiche similari; per i portali esistenti le operazioni consentite sono rivolte alla integrale conservazione di tutti quegli elementi in pietra o in altro materiale costituenti la struttura e la compagine iconografica dell'elemento architettonico;

#### g) impianti tecnologici e servizi pubblici a rete

- gli impianti tecnologici devono essere concepiti in modo da unificare percorsi e tracciati, entro i limiti imposti da esigenze di sicurezza, evitando, ovunque possibile, percorsi in vista;

#### h) insegne e vetrine

- le insegne e le vetrine devono essere incluse entro le luci dei negozi, non debordando in nessun senso;
- non sono dunque accettabili insegne a bandiera, o intestazioni pubblicitarie sulle ringhiere dei balconi, o vetrine debordanti sul marciapiede o sulla sede stradale;

#### i) cortili e androni

- l'interesse della conservazione dello spazio urbano, va esteso anche a quegli spazi, coperti e non, quali androni, cortili, vani d'accesso, che costituiscono elemento di collegamento fra lo spazio pubblico delle strade e delle piazze e quello privato delle unità edilizie;
- le pavimentazioni interne di tali spazi, quindi, rappresentano un elemento di continuità con la pavimentazione stradale esterna e ad essa devono essere posti in relazione; vanno perciò mantenute le pavimentazioni tradizionali in pietra, a ciottoli, o altro, essendo invece consentita e anzi auspicata la rimozione di pavimenti decisamente estranei ed in contrasto con il contesto.

#### **ART. 146 - Interventi diffusi sulle infrastrutture storiche**

Le infrastrutture storiche sono costituite dagli assetti territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio. Essi si distinguono in:

- a) Sistema della viabilità storica;
- b) Siti di interesse archeologico;
- c) Elementi di valore storico testimoniale;

##### a) - Sistema della viabilità storica

Il PSC tutela la viabilità storica e le strutture ed infrastrutture ad essa correlate quali portici, ponti, tabernacoli ed edicole devozionali, cippi miliari, ecc. Fatte salve le previsioni eventualmente contenute in strumenti di pianificazione provinciale o subprovinciale vigenti e quelle previste da progetti pubblici o d'interesse pubblico sottoposti a valutazione d'impatto ambientale, gli interventi sui tracciati della viabilità storica dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) la viabilità storica è tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali storici sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità può essere sottoposta ad interventi di manutenzione ed ampliamento della sede a condizione che ciò non comporti la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi d'arredo e pertinenze presenti, quali filari alberati di pregio, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi simili.
- b) nel caso si attuino interventi modificativi del tracciato storico, i progetti devono essere accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico-ambientale dell'intervento e i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, andranno mantenuti con una loro autonoma funzionalità, pur se di rango inferiore. In tali casi, qualora alla dismissione del tratto stradale consegua l'alienazione dello stesso, dovranno comunque essere opportunamente garantiti il permanere del segno territoriale, onde conservarne la finalità storica, e la necessaria manutenzione anche allo scopo della pubblica fruibilità;

Interventi ammessi sul sistema della viabilità storica: sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni generali sopra descritte, esclusivamente i seguenti interventi di adeguamento funzionale:

- a) ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade provinciali, nonché quelle classificate come strutturali negli strumenti di pianificazione comunale;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
- c) la realizzazione delle piste ciclabili.

##### B - Siti di interesse archeologico:

I siti archeologici sono soggetti alla specifica disciplina vigente in materia.

### C - Elementi di valore storico testimoniale:

Il PSC tutela gli elementi puntuali di interesse e valore storico testimoniale quali:

- a) Ponti;
- b) Monumenti e iscrizioni;
- c) Altri manufatti di valore testimoniale (edicole, maestà, tabernacoli, insegne, ecc..)

Nella realizzazione degli interventi edilizi in conformità al PSC, nelle aree in cui sono presenti elementi sopra elencati, è fatto divieto di sopprimere tali elementi e di alterarne in modo significativo la riconoscibilità.

E' fatto carico altresì ai proprietari di questi elementi, di porre in atto tutte le misure necessarie per la corretta conservazione, nonché le eventuali opere di restauro e consolidamento conservativo che dovessero rendersi necessarie.

Si prescrive che nel caso d'intervento diretto attuato su di un edificio che presenti uno o più di questi elementi compresi nell'area di pertinenza o nel fondo rurale dell'edificio interessato, l'intervento stesso debba contemplare pure il recupero e la conservazione di detti elementi puntuali.

Sugli elementi di valore storico testimoniale in generale è consentito il mantenimento degli usi esistenti, purché non contrastino con il valore del bene oggetto di tutela specifica.

Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici eventualmente ricompresi nell'area in cui sorgono gli elementi di tutela potrà avvenire nell'ambito della gamma degli usi rurali ed urbani derivanti dal combinato disposto normativo relativo all'ambito di appartenenza ed agli edifici eventualmente classificati.

Sugli elementi di valore storico testimoniale sono in generale ammesse le seguenti categorie d'intervento diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **ART. 147 - Interventi diffusi sugli edifici sottoposti a vincolo conservativo**

Il PSC individua in cartografia le unità edilizie soggette a vincolo conservativo e classificate nelle categorie di intervento del restauro e risanamento conservativo, oltre agli edifici compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Gli interventi di recupero finalizzati ad ospitare funzioni/usi urbani o rurali dovranno conformarsi comunque ai seguenti criteri:

- a) eventuali incrementi di Superficie utile dovranno essere ricavati all'interno del volume utile esistente, escludendo interventi di ampliamento;
- b) gli edifici esistenti dovranno essere dotati dei necessari spazi accessori; questi spazi accessori dovranno essere ricavati all'interno di fabbricati esistenti appartenenti allo stesso nucleo rurale o insediamento storico;
- c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi; in tali casi, sempre che non costituiscano superfetazione, è comunque ammesso il recupero funzionale degli stessi ad uso accessorio dell'abitazione; se superfetazioni dovranno essere demolite;
- d) non è consentito il trasferimento della capacità insediativa espressa in numero di alloggi, di rurale o civile abitazione, tra gli edifici che costituiscono il nucleo rurale o l'insediamento storico.

## **ART. 148 - Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio urbanizzato o urbanizzabile**

Fatti salvi i condizionamenti ed i limiti derivanti dalla presenza di vincoli di tutela specifica sovraordinata, dalle norme relative agli ambiti urbani di appartenenza e dalle prescrizioni di carattere generale di PSC e dei precedenti articoli del presente Regolamento, in generale valgono le disposizioni di cui ai commi seguenti:

### 1. Usi ammessi:

in generale è ammesso il mantenimento degli usi urbani esistenti. La modifica della destinazione d'uso connessa o meno con interventi edilizi, sarà determinata in base agli usi ammessi nell'ambito urbanizzato di appartenenza.

### 2. Interventi ammessi:

gli interventi diretti ammessi e le tipologie di intervento sono quelli riportati nell'art. 145 "Centro storico – prescrizioni urbanistiche ed edilizie" del presente REU.

## **ART. 149 - Disciplina del sistema insediativo in ambiti urbani consolidati, ambiti di completamento urbano, ambiti urbani esterni (ex zona B di cui al D.M. 2 aprile 1968, n° 1444)**

1. Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse e attuabili attraverso interventi edilizi diretti, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti di completamento urbano e negli ambiti urbani esterni, così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute. Gli interventi sulle costruzioni esistenti possono essere attuati solo se le costruzioni sono state legittimamente realizzate o sono state legittimate a seguito di rilascio di atti in sanatoria ai sensi della vigente legislazione.

2. Usi ammessi: in generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi, salvo ulteriori prescrizioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU:

- funzioni residenziali: residenza, autorimesse, residenza collettiva;
- funzioni ricettive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo: alberghi e pensioni, ostelli e strutture all'aperto;
- funzioni terziarie commerciali e artigianali: attività al dettaglio e pubblici esercizi, medio-grandi strutture di vendita al dettaglio esclusivamente nelle aree specificatamente indicate dai piani commerciali, centri commerciali di livello inferiore previo inserimento in piani commerciali, attività espositive, artigianato e laboratori compatibili con la residenza e magazzini e locali di deposito;
- funzioni terziarie direzionali: uffici e studi privati, attività amministrative e direzionali;
- funzioni terziarie di servizio e sociali: scuole dell'obbligo, asili e scuole materne, istruzione superiore di specializzazione e professionale, attività socio sanitarie, attività culturali, attività di spettacolo, teatri, cinema e simili, spazi a verde e relative attrezzature, attività sportive e ricreative, esercizio pubblico dei culti, attrezzature per la mobilità e attrezzature tecniche e tecnologiche;

3. Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni possono insediarsi solo previa inclusione in piani commerciali;

4. Interventi ammessi: in questi ambiti, fatte salve eventuali specifiche disposizioni del PSC e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel presente REU, oltre che nell'osservanza dei criteri di intervento indicati su edifici sottoposti a vincoli conservativi e salvo ulteriori prescrizioni di cui al

Titolo VI “normativa geologico-tecnica-ambientale” del presente REU, è consentito tramite intervento edilizio diretto, effettuare i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (compreso demolizione e ricostruzione), nuova costruzione, ampliamento, demolizione senza ricostruzione, recupero e risanamento delle aree libere, mutamento di destinazione d’uso in compatibilità con quanto previsto dal precedente comma 2, arredo urbano e di servizio.

5. Nel caso di usi esistenti incompatibili con le previsioni di cui al precedente comma 2, gli interventi ammissibili sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, recupero e risanamento delle aree libere, mutamento di destinazione d’uso, arredo urbano e di servizio.

6. Nelle fattispecie di cui al comma 5 gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d’uso, possono avvenire solo a condizione che non si determini aumento di carico urbanistico.

7. Nel caso di immobili che, alla data di adozione del presente REU, presentino una potenzialità edificatoria, valutata in Superficie coperta, eccedente rispetto quella consentita dai parametri edilizi dell’ambito, sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (compreso demolizione e ricostruzione), nuova costruzione previa integrale demolizione dell’esistente con adeguamento ai parametri prescritti dal PSC, demolizione senza ricostruzione, recupero e risanamento delle aree libere, mutamento di destinazione d’uso, arredo urbano e di servizio: il tutto salvo ulteriori prescrizioni di cui al Titolo VI “normativa geologico-tecnica-ambientale” del presente REU.

8. Il mutamento di destinazione d’uso deve avvenire nel rispetto del precedente comma 2, oltre che delle disposizioni generali del PSC e REU, ed anche nel rispetto della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, di pubblici esercizi e per l’artigianato di servizio.

9. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa formazione di PAU ove si riscontrino situazioni di degrado urbano e abitativo o presenza di edifici incongrui all’ambito, da trasferire in altro ambito o da destinare ad usi ammessi (fabbricati produttivi o simili).

#### **ART. 150 - Ambito specializzato per attività produttive e/o artigianali consolidate (APC)**

1. Il presente articolo disciplina nell’ambito specializzato per attività produttive e/o artigianali consolidate, così come individuato dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute, le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse sia sul patrimonio edilizio esistente (in assenza del PAU) e sia per la nuova edificazione (dopo approvazione PAU). Gli interventi sulle costruzioni esistenti possono essere attuati solo se le costruzioni sono state legittimamente realizzate o sono state legittimate a seguito di rilascio di atti in sanatoria ai sensi della vigente legislazione.

2. In tale ambito i nuovi interventi si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

3. Interventi ammessi: nelle aree comprese in tale ambito, prima dell’approvazione del PAU, sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (compreso demolizione e ricostruzione), demolizione senza ricostruzione, recupero e risanamento delle aree libere, mutamento di destinazione d’uso senza opere (nei limiti di quanto previsto dal PSC per tale area), arredo urbano e di servizio, salvo ulteriori prescrizioni di cui al Titolo VI “normativa geologico-tecnica-ambientale” del presente REU.

4. Nelle fattispecie di cui al comma 3 gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (escluso demolizione e ricostruzione), e mutamento di destinazione d'uso, possono avvenire solo a condizione che non si determini incremento di volume.
5. Gli interventi di cui al precedente comma 4 possono avvenire solo ove siano garantiti il reperimento di tutte le dotazioni eventualmente prescritte nel presente REU.
6. Gli interventi di cui ai precedenti commi 3 e 4, fatta salva l'osservanza della prescrizione di cui al comma 5, sono ammessi anche dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PAU.
7. Usi ammessi nell'ambito specializzato produttivo e/ artigianale:
  - funzioni principali: attività artigianali e produttive non moleste;
  - funzioni residenziali: residenza, per il proprietario o per il custode, nella misura massima del 25% del volume edificato su ogni singolo lotto o su lotti accorpati; autorimesse;

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POT o PAU.

### **ART. 151 - Ambiti per i nuovi insediamenti a prevalenza residenziale (Territorio urbanizzabile - ANI)**

1. Il presente articolo disciplina negli Ambiti per i nuovi insediamenti, così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute, le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, in assenza di PAU. Gli interventi sulle costruzioni esistenti possono essere attuati solo se le costruzioni sono state legittimamente realizzate o sono state legittimate a seguito di rilascio di atti in sanatoria ai sensi della vigente legislazione.
2. Nel caso che in tali ambiti ricadano edifici sottoposti a vincolo conservativo si applica quanto previsto nel relativo articolo delle presenti norme.
3. Negli ambiti per nuovi insediamenti gli interventi di nuova edificazione si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
4. Interventi ammessi: nelle aree comprese negli ambiti per i nuovi insediamenti, prima dell'approvazione del PAU, sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (compreso demolizione e ricostruzione), demolizione senza ricostruzione, recupero e risanamento delle aree libere, mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di quanto previsto dal PSC per ogni area), arredo urbano e di servizio, salvo ulteriori prescrizioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU.
5. Nelle fattispecie di cui al comma 4 gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (escluso demolizione e ricostruzione), e mutamento di destinazione d'uso, possono avvenire solo a condizione che non si determini incremento di volume.
6. Gli interventi di cui al precedente comma 5 possono avvenire solo ove siano garantiti il reperimento di tutte le dotazioni eventualmente prescritte nel presente REU.
7. Gli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, fatta salva l'osservanza della prescrizione di cui al comma 6, sono ammessi anche dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PAU.
8. Usi ammessi: in generale è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni del PAU, purché compatibili con gli usi urbani prevalentemente residenziali; sono inoltre ammessi, salvo ulteriori prescrizioni di cui al Titolo VI "normativa geologico-tecnica-ambientale" del presente REU:
  - funzioni residenziali: residenza, autorimesse, residenza collettiva;

- funzioni ricettive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo: alberghi e pensioni, ostelli e strutture all'aperto;
- funzioni terziarie commerciali e artigianali: attività al dettaglio e pubblici esercizi, medio-grandi strutture di vendita al dettaglio esclusivamente nelle aree specificatamente indicate dai piani commerciali, centri commerciali di livello inferiore previo inserimento in piani commerciali, attività espositive, artigianato e laboratori compatibili con la residenza e magazzini e locali di deposito;
- funzioni terziarie direzionali: uffici e studi privati, attività amministrative e direzionali;
- funzioni terziarie di servizio e sociali: scuole dell'obbligo, asili e scuole materne, istruzione superiore di specializzazione e professionale, attività socio sanitarie, attività culturali, attività di spettacolo, teatri, cinema e simili, spazi a verde e relative attrezzature, attività sportive e ricreative, esercizio pubblico dei culti, attrezzature per la mobilità e attrezzature tecniche e tecnologiche;

Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni possono insediarsi solo previa inclusione in piani commerciali.

### **CAPITOLO III: SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE**

Il sistema dei servizi del PSC comprende tutte le aree già impegnate da servizi ed attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse, nonché tutte le aree non edificate che il P.S.C. destina a servizi pubblici o di uso pubblico.

Il PSC punta all'obiettivo di uno standard urbanistico di progetto non inferiore a 18 mq/ab e, per raggiungere tale obiettivo, sui servizi previsti, il PSC propone delle azioni strategiche impostate sul principio della perequazione urbanistica.

Inoltre, gli standards dovranno rispettare, oltre al carattere quantitativo, anche il carattere qualitativo definito in base ai seguenti parametri:

- accessibilità;
- fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni condizione;
- distribuzione territoriale;
- funzionalità ed adeguatezza tecnologica;
- economicità di gestione.

#### **ART. 152 - Standards urbanistici**

A partire dalle dotazioni esistenti, stimate in sede di Quadro conoscitivo, il PSC punta ad un graduale accrescimento degli standard urbanistici, in particolare utilizzando gli strumenti offerti dalle pratiche di perequazione urbanistica.

Il PSC calcola il complessivo fabbisogno decennale di spazi pubblici e di uso pubblico per la popolazione residente, in riferimento alle previsioni demografiche, applicando i parametri minimi di cui al D.M. 1444/68. Tale fabbisogno risulta dalla somma delle attrezzature pubbliche esistenti, del fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento di popolazione previsto ed all'eventuale quota di fabbisogno pregresso.

Il presente PSC definisce l'“Abitante Teorico” a cui riferire la programmazione ed il dimensionamento degli standard urbanistici attraverso una dotazione minima di standard di 24 mq/ab per una volumetria di 100 mc/ab. (salvo diverse prescrizioni riportate nel presente REU all'art. 142 ed all'art. 143)

Al fine di qualificare e rendere organica e rispondente la rete dei servizi sociali urbani, il Comune si riserva la formazione di uno specifico Piano dei Servizi, in sede di POT, secondo gli indirizzi definiti dalle Linee Guida della Pianificazione regionale.

#### **Fabbisogno turistico standard aggiuntivo.**

Negli ambiti Urbanizzabili al fabbisogno di cui al precedente comma, così come prescritto dal PTCP, si aggiunge quello per gli utenti non residenti (turisti), riferito a ciascun posto letto (pl) alberghiero ed extra-alberghiero e seconde case considerando un pl ogni 20 mq di superficie utile:

- Per attrezzature di interesse comune: 1 mq/pl;
- Per parcheggi: 2 mq/pl;
- Per verde e sport: 5 mq/pl.

#### **Dotazione Standard nel territorio urbanizzato.**

Il PSC stabilisce che i nuovi interventi in ambito urbanizzato debbano sottostare alla riserva pubblica degli standards, così come previsto dai limiti dimensionali minimi del presente REU.

Pertanto, negli ambiti urbanizzati (AUC, ACU, AUE), gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento non assoggettati a pianificazione attuativa, comportano la corresponsione di una dotazione minima per servizi per come riportato all' art. 142 del presente REU.

Gli interventi di carattere produttivo e servizi, ovvero non residenziale, comportano una dotazione per servizi pari al 10% della superficie del lotto impiegato come compensazione infrastrutturale precedente.

#### **Monetizzazione standards.**

Nel caso vi siano particolari situazioni urbanistiche il Comune, ovvero la G.M., può autorizzare la monetizzazione, secondo l'apposito articolo del presente REU, degli standard con esclusione di parcheggi pubblici. Qualora la dimensione dei parcheggi pubblici è inferiore a numero due posti auto (25 mq circa), gli stessi potranno essere monetizzati in quanto non funzionali per la collettività.

#### **Standards esistenti.**

Le aree urbane dei servizi esistenti, individuate nel Quadro Conoscitivo, mantengono la stessa destinazione.

#### **Aree di previsione per attrezzature e servizi.**

Sono le porzioni di territorio destinate ad accogliere gli standards di previsione di cui al D.M. 1444/68.

In tali aree l'attuazione del PSC si esplica mediante l'applicazione delle regole perequative generali e particolari riportate nel presente REU dall'art. 128 all'art. 139.

L'Amministrazione Comunale potrà favorire la presentazione di programmi a carattere negoziale per favorire un accordo tra i proprietari ricadenti in aree AS-PR ed i proprietari ricadenti in aree ANI, affinché tutti i diritti edificatori vengano effettivamente espletati in aree ricadenti negli ambiti ANI, mentre le aree ricadenti negli ambiti AS-PR siano cedute al Comune.

### **ART. 153 - Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria)**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. A livello di Ambito, si tratta inoltre di aree che concorrono al sistema delle dotazione degli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale, comprendendo in ciò anche le eventuali reti ecologiche urbane. Tale aree sono destinate a verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive, ricreative, culturali pubbliche e/o di uso pubblico.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi, definite anche come “opere di urbanizzazione secondaria”, sono rappresentate quindi dalle aree e/o dagli edifici, ed eventuali relative loro aree di pertinenza, destinati ad attrezzature e spazi collettivi, quali in particolare:

- a) le strutture scolastiche e le relative aree di pertinenza;
- b) gli edifici adibiti a strutture assistenziali, sociali e sanitarie con le relative aree di pertinenza;
- c) le strutture della pubblica amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile e le relative aree di pertinenza;
- d) gli edifici e le relative aree di pertinenza per attività culturali, associative e politiche;
- e) gli edifici e le strutture per il culto;
- f) gli spazi aperti a verde pubblico e le attrezzature per il tempo libero, la ricreazione, le attività sportive;
- g) gli impianti cimiteriali e le relative fasce di rispetto;
- h) i parcheggi pubblici non al diretto servizio dell’insediamento.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente con apposita simbologia nelle tavole del PSC, insieme con le aree in progetto a ciò destinate, meglio individuate nel POT e nei piani attuativi (PAU), e quelle che verranno cedute al comune costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.

4. Queste aree, salvo quelle per il culto, possono far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (privato oppure pubblico con cessione immediata o differita dell’area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall’Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

5. Usi ammissibili: nelle aree e nelle attrezzature collettive sono generalmente ammessi i seguenti usi urbani:

- a) scuole dell’obbligo, asili, scuole materne;
- b) istruzione superiore, di specializzazione, professionale;
- c) attività socio sanitarie;
- d) attività culturali;
- e) attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili;
- f) spazi a verde e relative attrezzature;
- g) attività sportive e ricreative;
- h) esercizio pubblico dei culti;
- i) usi cimiteriali;
- l) attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori per carburanti);
- m) attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari;
- n) attività amministrative e direzionali esclusivamente di tipo pubblico.

6. Sono, inoltre, ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi urbani: Attività commerciali al dettaglio (l’uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale) e pubblici esercizi;

7. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto; mentre negli ambiti di nuovo insediamento è prevista la preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo (PAU).

8. Interventi edilizi ammissibili: simboli grafici diversi contraddistinguono, nelle tavole del PSC, le aree destinate alle diverse attrezzature e servizi.

9. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia (compreso demolizione e ricostruzione);
- e) demolizione senza ricostruzione;
- f) mutamento di destinazione d'uso;
- g) opere di arredo urbano e di servizio.

10. Per la realizzazione di nuove attrezzature e spazi collettivi sono ammessi altresì i seguenti interventi edilizi:

- a) nuova costruzione;
- b) ampliamento.

11. Parametri urbanistico-edilizi (sono fatte salve indicazioni più restrittive contenute nei commi successivi):

- a) indice di fabbricabilità territoriale: 1,80 mc/ mq;
- b) Numero dei piani fuori terra max = 3; Hmax m. 11,00.

12. Per tali aree, oltre a quanto prescritto dalle normative vigenti, deve essere assicurato quanto riportato all'art. 66 delle Norme tecniche di attuazione del PTCP, ed in particolare:

- a) la sistemazione degli spazi scoperti destinati a parcheggio secondo le disposizioni dell'art. 56 delle NTA del PTCP;
- b) l'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, e contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra, nonché per mitigare l'inquinamento luminoso;
- c) l'utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
- d) per le strutture esistenti: miglioramento della qualità architettonica e dell'organizzazione spaziale complessiva; deimpermeabilizzazione e ripavimentazione con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso nelle aree a parcheggio esistenti.

### ***Aree e strutture per l'istruzione***

13. Nelle aree e strutture per l'istruzione valgono le seguenti disposizioni:

Usi ammessi:

- a) Scuole dell'obbligo, asili e scuole materne;
- b) Istruzione superiore, di specializzazione e professionale;

Parametri urbanistico-edilizi:

indice di fabbricabilità territoriale: 1,80 mc/ mq;  
 Numero dei piani fuori terra max = 3; H max m. 11,00  
 Modalità di intervento: Intervento diretto.

### ***Verde pubblico***

14. Nelle aree adibite a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni:

Usi ammessi:

- a) Attrezzature per la mobilità con esclusione dei distributori carburanti;
- b) Spazi a verde e relative attrezzature;
- c) Attività culturali;
- d) Attività sportive e ricreative;

e) Attività di spettacolo con limitati effetti sul contesto urbano;  
Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi urbani:

- Attività commerciali al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale) e pubblici esercizi;

Parametri urbanistico-edilizi:

Indice di fabbricabilità territoriale: 0,30 mc/mq;

Numero dei piani fuori terra max = 2; H max m. 7,50;

Superficie permeabile: 80%;

Modalità di intervento: Intervento diretto.

### ***Attrezzature sportive o ricreative***

15. Nelle aree per attrezzature sportive o ricreative valgono le seguenti disposizioni:

Usi ammessi:

- a) Spazi a verde e relative attrezzature;
- b) Attività culturali;
- c) Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile;
- d) Attività di spettacolo, teatri, cinema e simili;
- e) Attività sportive e ricreative;
- f) attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;

Parametri urbanistico-edilizi:

Indice di fabbricabilità territoriale: 0,30 mc/mq;

Numero dei piani fuori terra max = 2; H max m. 7,50;

Superficie permeabile: 70%;

Modalità di intervento: Intervento diretto.

### ***Parcheggi pubblici***

16. Nelle aree adibite a parcheggi pubblici valgono le seguenti disposizioni:

Usi ammessi:

- a) Attrezzature per la mobilità;
- b) Attrezzature ed impianti fissi di telefonia mobile.

Modalità di intervento: Intervento diretto.

17. Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione.

18. Gli eventuali parcheggi ricadenti in aree ed elementi di valore naturalistico e paesaggistico devono essere realizzati con fondo permeabile.

### ***Usi cimiteriali***

19. Usi cimiteriali e relative aree di rispetto: le aree cimiteriali sono funzionali alla realizzazione ed all'ampliamento di impianti e sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.

20. Le aree di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art.338 del Testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e 10 ottobre 1957, n.938 e s.m.i..

21. Stante il vincolo di inedificabilità assoluto, in tali aree è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti con le eccezioni di cui al successivo comma 23.

22. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di ambito, degli interventi previsti dalle Leggi suddette, fermo restando la possibilità di operare interventi di tipo: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, arredo urbano e di servizio.

23. Sono altresì consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 20% con demolizione e ricostruzione e i cambi di destinazione d'uso, oltre alla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compreso anche demolizione e ricostruzione.

24. L'eventuale ampliamento degli edifici esistenti entro la fascia di rispetto, può essere assentito nei termini sopra indicati previo parere dell'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio.

25. A specifica delle previsioni urbanistico-edilizie descritte nei precedenti comma, per gli impianti cimiteriali e le relative aree di rispetto valgono le seguenti norme:

Usi ammessi:

attrezzature per la viabilità con esclusione dei distributori carburanti e attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale).

Interventi ammessi:

Sono ammessi tutti i tipi di intervento funzionali agli impianti cimiteriali. E' ammessa altresì la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto.

### ***Disposizioni generali***

26. Le indicazioni contenute nella cartografia di REU o di PSC relativa a categorie specifiche di attrezzature e spazi pubblici di cui al precedente comma 2, sono da considerarsi orientative: ossia è sempre possibile prevedere categorie differenti rispetto quelle indicate, purché rientranti nelle fattispecie del citato comma 2, senza che ciò debba comportare variante alle previsioni della pianificazione urbanistica.

27. Per tutte le fattispecie descritte nel presente articolo, nei casi previsti dalla vigente legislazione, le previsioni edilizio-urbanistiche potranno essere superate mediante delibera del Consiglio Comunale d'approvazione del Permesso di costruire in deroga relativo al progetto dell'opera pubblica.

### **ART. 154 - Attuazione di attrezzature e spazi collettivi**

1. Le dotazioni territoriali previste dal PSC possono essere attuate:

- a) direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione e/o esproprio dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- b) eventualmente attraverso il POT ed ora mediante il PSC, entro gli Ambiti urbanizzati, qualora si ritenga di promuovere, sia direttamente che attraverso accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti negli ambiti sopra citati.
- c) eventualmente attraverso il POT ed ora mediante il PSC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento (ANI), sulla base delle indicazioni del PSC, sia direttamente che attraverso accordi con i privati; secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal PSC e/o dal POT .
- d) direttamente dal soggetto privato previa stipula di apposita convenzione con il Comune.

## **ART. 155 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono disciplinate ed individuate dal PSC e dall'eventuale Piano comunale degli impianti di distribuzione carburanti ove predisposto.
2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
  - delle leggi regionali vigenti in materia;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui alle norme di sicurezza antincendio vigenti;
  - e delle norme di cui ai commi seguenti.
3. Localizzazione dei nuovi impianti: nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:
  - a) nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato;
  - b) negli Ambiti specializzati per attività produttive e/o artigianali, anche all'interno del territorio urbanizzato;
  - c) nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade provinciali; (in questa fattispecie l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di mt. 50 dal limite della sede stradale).
4. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti nelle seguenti aree od elementi:
  - a) aree di valore naturale e paesaggistico;
  - b) zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua;
  - c) immobili sottoposti alle tutele di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
  - d) siti di interesse archeologico;
5. Parametri urbanistico-edilizi:
  - a) L'edificazione è consentita entro e non oltre gli standards di edificabilità superficiaria di 0,10 mq su mq di superficie fondiaria (SF). (con esclusione delle pensiline);
  - b) H max = 5,00 mt (ad eccezione delle pensiline);
  - c) SF min = 3.000 mq; SF max = 10.000 mq (nei soli impianti di nuova realizzazione);
  - d) Superficie Permeabile minima = 20% della SF (nei soli impianti di nuova realizzazione);
  - e) Distanza minima degli edifici dalla sede stradale (con esclusione delle pensiline):
    - all'esterno del territorio urbanizzato = pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di mt 20;
    - all'interno del territorio urbanizzato = mt 10,00, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10,00 mt;
  - f) distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: mt 3,00;
  - g) distanza minima di edifici e impianti fuori terra dai confini di proprietà: mt 6,00;  
sono sempre fatte salve specifiche disposizioni nazionali e regionali.
6. Destinazioni d'uso complementari compatibili: negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso urbane complementari:
  - a) attività di commercio al dettaglio di vicinato, nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32 e s.m. e i.;
  - b) attività espositive;
  - c) artigianato di servizio e laboratori limitatamente a funzioni di servizio ai veicoli.

7. Per la realizzazione e la trasformazione di impianti di distribuzione carburanti, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, nei limiti e con le prescrizioni di cui alle previsioni contenute nel PSC.
8. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale: si richiama il rispetto delle norme previste dal D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".
9. Modalità di attuazione: la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto, secondo le previsioni del PSC o del Piano comunale degli impianti di distribuzione carburanti, subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con l'Amministrazione comunale.
10. Impianti preesistenti compatibili: gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbanizzato la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario, sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del PSC. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme specifiche dell'ambito in cui ricadono.

### **ART. 156 - Aree di protezione civile**

In riferimento a tali aree, per come indicato dall'art. 24 della L.R. 16/04/2002, sono state previste specifiche misure di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi, nonché sono state individuate aree destinate all'Ammassamento dei soccorritori (PPC-M), al ricovero della popolazione (PPC-R) ed all'attesa della popolazione (PPC-T).

A tal proposito si rimanda al Piano di protezione civile comunale.

## **CAPITOLO IV: SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA E CONSERVAZIONE IDENTITÀ TERRITORIALI**

### **ART. 157 - Il Paesaggio, Risorse naturali protette, Sistema ambientale antropizzato, Aree verdi, Aree di interesse archeologico, Parchi e giardini di interesse storico ambientale, Sostenibilità impianti di energia da fonti rinnovabili e assimilati**

#### **1 - Il Paesaggio**

Il presente PSC ha analizzato i vari aspetti del paesaggio presente nel territorio e ritiene di dover effettuare una tutela dei seguenti elementi:

Siti Rete natura 2000 (SIC, SIN): E' la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

In tali aree il REU persegue la conservazione della valenza naturalistica-ambientale della rete.

Nelle tavole del PSC è perimetrata l'area interessata dal **sito di importanza comunitaria (SIC) "Lacina"**.

Parchi e riserve naturali: Sono aree sottoposte alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004 e a speciale disciplina di pianificazione e gestione. Le condizioni di tutela e gli obiettivi discendono dalla L.R. 10/2005 e dall'art. 7.4 del PTCP (Parchi regionali, riserve naturali e altre aree protette).

Nelle tavole del PSC è perimetrata l'area interessata dal **"Parco Regionale Naturale delle Serre"**.

Aree forestali: Sono le parti di territorio realmente caratterizzate dalla presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea o di origine artificiale in grado di esercitare un'influenza sul clima, sul regime idrico, sulla flora e sulla fauna.

Il PSC prescrive:

- la salvaguardia delle forme spontanee e di quelle coltivate, favorendo la disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie vegetali autoctone;
- la valorizzazione della sentieristica esistente ed il ripristino dei percorsi storici;
- la riduzione del rischio incendio anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio, la realizzazione di torrette in legno per l'avvistamento incendi, l'individuazione di punti di riserva d'acqua.

Beni di interesse paesaggistico: Sono quelli soggetti a specifici provvedimenti di tutela, compreso quelli di cui al D.Lgs 42/2004 tutelati al momento della formazione del PSC.

Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua: Sono le aree caratterizzate da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici connesse alla evoluzione del corso d'acqua.

I corsi d'acqua ed il loro paesaggio di riferimento sono perimetrati nella cartografia del PTCP e sono riportati nelle tavole di dettaglio del PSC. Il Comune di Cardinale è attraversato dalla **fiumara Ancinale** e dai suoi affluenti. Tutti i corsi d'acqua hanno un valore ambientale e paesaggistico e devono recuperare un ruolo importante nelle scelte di governo e nella pianificazione, definendosi come riferimento degli ambienti che attraversano. Rappresentano guide per gli interventi di restauro territoriale, per la riqualificazione degli insediamenti e per i progetti di trasformazione. Obiettivo di qualità è la conservazione ed il ripristino degli ecosistemi fluviali e della loro continuità, la salvaguardia delle funzioni ecologiche di tutela della biodiversità, anche attraverso la loro natura di corridoi ecologici, di tutela della qualità delle acque e di difesa idrogeologica, di salvaguardia della funzionalità idraulica. I corsi d'acqua ed il loro paesaggio di riferimento rappresentano aree da tutelare e valorizzare anche ai sensi della Convenzione Europea del paesaggio, L. 09-01-2006 n°14 e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs 22-01-2004 n°42 e s.m.i..

Per i corsi d'acqua individuati nella cartografia si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde con opere volte a mantenere o ripristinare la vegetazione ripariale originaria ed a migliorare le caratteristiche delle stesse. Nelle tavole del PSC sono definiti puntualmente gli alvei fluviali.

Sono comunemente escluse nell'alveo fluviale e nelle aree golenali attività di escavazione e di estrazione di materiali litoidi che non siano in attuazione di progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica e di rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali. Inoltre sono esclusi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per nuovi insediamenti od edifici.

A questo proposito è stata definita una fascia di protezione di 50,00 metri per sponda, misurata dal corso dell'acqua, destinata a sistemazioni a verde e naturalistiche e a percorsi pedonali e ciclabili dove la morfologia dei luoghi lo consente. Tale fascia viene ridotta in presenza di aree urbane e di aree pertinenziali già edificate che necessitano di riqualificazione urbanistica ed ambientale.

I corsi d'acqua non possono essere tombati, essere modificati nelle sezioni e nel loro andamento, salvo che per motivate condizioni dell'assetto idraulico.

E' vietato l'abbattimento e l'espianto dei boschi ripariali ed in genere della vegetazione igrofila nelle aree di pertinenza fluviale, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie e per ragioni di salvaguardia idrogeologica.

Le risorse acquifere sono essenziali per il territorio e sono sottoposte a provvedimenti di tutela, nel rispetto delle leggi e dei provvedimenti regionali e provinciali.

Il territorio di Cardinale è altresì interessato dal **Lago “Lacina”** che è un lago artificiale generato sbarrando il corso del fiume “Alaco” sull’altipiano della Lacina. Poiché il lago assume una significativa rilevanza idraulica e paesaggistica, si prescrive quanto segue: - per esso dovrà essere garantita la salvaguardia della risorsa acqua ed il rispetto o ristabilimento degli equilibri idrogeologici, coerentemente con le indicazioni del relativo Piano di Bacino; - la naturalizzazione ed il recupero di fruibilità delle sponde con aumento dell’accessibilità ciclopedonale al lago attraverso percorsi pubblici.

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale: Sono le aree caratterizzate da rilevanti componenti paesistiche, vegetazionali, geologiche, connotati visivi e diversità biologica.

Calanchi: Sono elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesistico-ambientali della collina. La loro tutela considera sia i problemi di assetto idrogeologico che il valore del paesaggio.

Dossi e paleo dossi: Sono morfostrutture che per rilevanza storico/testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione territoriale da conservare.

Viabilità panoramica: Sono le strade lungo le quali è possibile godere di vedute panoramiche verso gli abitati, verso le valli dei corsi d’acqua e verso il sistema vallivo della collina.

Crinali e spartiacque minori: Sono elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesistico-ambientali. Finalità della tutela è la salvaguardia del profilo, dei coni visuali nonché dei punti di vista. Il profilo dei crinali deve essere conservato integro e libero da edifici che possano modificarne la percezione visiva dai principali centri abitati e dalle principali infrastrutture viarie.

Aree studio: Il POT potrà analizzare le caratteristiche delle predette aree e dettare per esse disposizioni.

Coni visivi urbani: Sono elementi individuati dal presente PSC e che individuano le caratteristiche strutturali del panorama urbano, IL POT Comunale detta norme per la conservazione di tali visuali.

Singolarità geologiche: Sono da intendersi quali testimoni del patrimonio geologico quell’insieme dei luoghi ove sono conservate importanti testimonianze della storia e dell’evoluzione geologica, geomorfologica e pedologica del territorio. Il REU Comunale disciplina le modalità di tutela e valorizzazione in coerenza con le schede sulle singole aree contenute nel Quadro Conoscitivo.

Interventi settore energetico: Al fine di garantire l’integrità del Paesaggio ogni intervento di produzione di energia, realizzato in aree agricole, dovrà sottendere alle seguenti indicazioni:

- Fotovoltaico: copertura del territorio non superiore al 40% dei territori interessati;
- Eolico: copertura del territorio del suo raggio di influenza (500 ml) non superiore del 40% dei territori interessati;

Tutto il territorio interessato deve far parte di un unico progetto ed il relativo asservimento dovrà essere certificato da atti pubblici registrati e trascritti nell’apposito registro comunale degli atti urbanistici.

### **1.1. Interventi in aree agricole - tutela del paesaggio**

#### Relazione di compatibilità ambientale

Ogni intervento edificatorio e di pratica agricola nel territorio rurale dovrà prevedere il rispetto dell’orografia, della natura dei suoli e della vegetazione autoctona esistente. Pertanto, ogni progetto dovrà contenere una relazione di compatibilità ambientale dell’intervento proposto.

#### Disciplina degli elementi connotativi dello spazio rurale.

Costituiscono elementi particolari del paesaggio i borghi rurali, la viabilità storica, i muretti a secco o comunque tipici, le siepi, le alberature in filare, gli alberi isolati, i boschetti, e qualsiasi altra entità, biotica, abiotica o mista che corrisponda all'interazione storico-tradizionale fra cultura e natura.

In tutto il territorio comunale, su tali beni, è vietato qualsiasi intervento se non finalizzato alla loro conservazione e ripristino.

Al fine di valorizzare tali elementi si dovrà provvedere al loro censimento ed alla promozione.

#### Disciplina degli oliveti gradonati.

Nelle aree olivetate gradonate e/o ciglionate sono consentiti interventi di conservazione della morfologia e delle sistemazioni idraulico-agrarie che non ne alterino l'assetto paesaggistico. Gli interventi edificatori dovranno rispettare gli oliveti esistenti e comunque dovranno essere collocati nelle aree non erborate.

#### Disciplina della conservazione della morfologia dei suoli, dei corsi di acqua superficiali e delle sistemazioni idraulico-agrarie.

Ai sensi della D.G.R. del 27.12.2005, n. 1196, sono vietati movimenti di terra (livellamenti) in grado di determinare un danno alla fisionomia del paesaggio ed alla risorsa suolo, alla sua funzionalità e tipicità.

Se resi necessari dall'uso agricolo dei suoli o finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

I movimenti terra dovranno essere realizzati a regola d'arte, senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, avendo cura di limitarli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei suoli sia in fase di lavorazione che in fase di gestione dell'opera; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innescò di fenomeni erosivi e/o di smottamento.

Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire, ove possibile, attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (fascinate, graticciate, idrosemia, muretti a secco, gradoni, ecc.).

## **1.2 Prescrizioni per gli interventi sui terreni agrari**

Al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, per tutto il territorio del comune con uso reale agricolo e forestale, valgono le seguenti prescrizioni:

#### Regimazione idrica superficiale

Tutti i proprietari ed i conduttori dei terreni, devono realizzare un'adeguata rete di regimazione delle acque (fosse livellari, fossi collettori) della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza per come previsto dal "regime di condizionalità" (Reg. CE n. 1782/03) recepito dalla Regione Calabria con DGR n. 158/2007.

#### Sorgenti e zone di ristagno idrico.

In presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o sub-superficiali, si deve provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio.

#### Scarpate stradali e fluviali

Le scarpate stradali o fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola, in particolare:

- le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade provinciali, comunali) devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno metri 3 dal ciglio superiore della scarpata a valle della sede stradale;

- a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erosività dei suoli e all'assetto agronomico degli impianti, deve essere prevista l'apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale;
- qualora risulti impossibile la realizzazione di un canale di raccolta (fosso di valle) a monte della fascia di rispetto, il canale può essere realizzato all'interno della fascia stessa;
- le lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni fluviali devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a metri 1,5;
- le scarpate devono essere recuperate alla vegetazione autoctona locale, facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbacee o arbustive.

#### Tutela dei corpi idrici superficiali e profondi

Tutte le aziende interessate sono tenute a:

- rispettare le disposizioni di utilizzo e smaltimento dei prodotti fitosanitari, carburanti, lubrificanti ecc. per come previsto dagli art. 103 e 104 del D.Lgs. 152/06;
- rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura dei fanghi di depurazione per come previsto dalla vigente normativa in materia;
- rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura dei concimi minerali o dei liquami zootecnici nei terreni che ricadono in zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola, per come previsto dalla D.G.R. n. 393 del 06.06.2006 e s.m.i.;
- rispettare le disposizioni di utilizzo in agricoltura delle acque di vegetazione dei frantoi oleari per come previsto dalla D.G.R. n. 17 del 16.01.2006.

#### Disboscamento e decespugliamento

L'eliminazione delle aree forestali (bosco e cespugli) è sempre vietata. Si fa eccezione per localizzate necessità legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

#### Prevenzione incendi

Tutti i proprietari ed i conduttori dei terreni devono provvedere alla realizzazione di fasce parafuoco:

- nei boschi e aree assimilate di larghezza il doppio dell'altezza degli alberi limitrofi;
- nei terreni abbandonati ed incolti di 20 m dal bordo delle strade pubbliche.

#### Aree percorse da incendi

A cura dell'Amministrazione Comunale sarà istituito un Registro delle superfici percorse da incendio, completo di dati catastali e planimetria a scala non inferiore a 1:10000 ai sensi della Legge 47/75 e successive modifiche ed integrazioni.

Si applicano i divieti e le prescrizioni previste dalla legge n°352 del 21/11/2000 (Legge quadro in materia di incendi boschivi).

#### Tutela delle opere idrauliche di consolidamento e di regimazione

Le opere di sistemazione superficiale e profonda eseguite con finanziamenti pubblici in nessun caso devono essere danneggiate. I terreni sui quali insistono tali opere possono essere soggetti a lavorazioni o piantagioni previa autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti.

#### Utilizzazioni agricole dei territori in dissesto

Nei territori interessati da scarsa stabilità dei pendii, per i quali è riconosciuto lo stato di attività e sono verificate le condizioni di rischio da parte degli Enti competenti, le utilizzazioni agrarie devono essere autorizzate dall'Ente competente (Autorità di Bacino) sulla base di una specifica indagine nella quale deve essere accertato e definito quanto segue:

- la non influenza negativa delle utilizzazioni agrarie che si intendono attuare sulle condizioni di stabilità dei versanti e dei fenomeni di dissesto e l'assenza di rischio per la pubblica incolumità;
- l'assetto agronomico colturale e le tecniche di lavorazione più idonee alla rimozione e alla attenuazione del rischio.

## **2 - Risorse naturali protette**

Sono Ambiti di territorio i cui alti valori sono stati determinati da leggi regionali, nazionali ed europee (SIC, ZPS, ect) e per i quali il P.S.C. determina la conservazione dei loro caratteri secondo le leggi di riferimento.

### Alberi monumentali

Fino all'emanazione degli elenchi di cui alla legge regionale n. 47/2009 gli interventi rilevanti, ovvero non di manutenzione, sull'alberatura esistente deve essere comunicata al Comune ed autorizzata nei modi previsti dalla legge vigente.

L'autorizzazione all'abbattimento, allo sradicamento o allo spostamento di cui al precedente comma deve essere comunicata per competenza al Corpo Forestale dello Stato e al Dipartimento regionale Agricoltura e Forestazione.

È fatto divieto di abbattere senza autorizzazione, espiantare, danneggiare, spostare o modificare la struttura delle specie degli alberi monumentali, ovvero le piante arboree di alto fusto di qualsiasi specie, ivi comprese quelle inserite nelle aree demaniali ed in quelle pubbliche, nelle proprietà private, nelle aree rurali e nei centri urbani, che possiedono rilevanti caratteristiche morfologiche, quali l'età secolare, le dimensioni ragguardevoli, il portamento, la forma peculiare, nonché la rarità botanica o l'accertato valore storico-antropologico derivato da citazioni o rappresentazioni in documenti storici.

Si definisce flora di alto pregio la vegetazione spontanea *autoctona* di qualunque specie vegetale presente sul territorio regionale è considerata specie rara e/o minacciata per la quale può essere necessario intraprendere progetti di tutela e di conservazione

L'abbattimento, lo sradicamento o lo spostamento delle specie di cui al presente comma, incluse nei Registri suddetti, collocate su suolo pubblico o privato può essere autorizzato dall'Amministrazione provinciale, previo parere espresso dalla Consulta tecnica provinciale, solo per esigenze di pubblica utilità, o di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative volte ad evitare l'abbattimento.

## **3 - Sistema ambientale antropizzato**

Sono aree scoperte private che il P.S.C. vincola alla non edificabilità.

Su tali aree insistono o sono ammessi:

- giardini;
- aree sistemate a verde;
- piazzali e spazi per parcheggio privato;
- impianti tecnologici;
- piazzali di stoccaggio;
- spazi di pertinenza pavimentati (aie, corti, ecc.);

- parchi e giardini monumentali;
- impianti sportivi scoperti.

Il verde esistente ad alto fusto dovrà essere mantenuto e reintegrato con essenze dello stesso tipo in caso di morte e deperimento.

#### **4 - Aree verdi**

Nelle sistemazioni delle aree di verde privato dovranno essere utilizzate essenze tipiche del contesto ambientale. In tali aree potranno essere realizzate piccole serre con la copertura stagionale di altezza non superiore a ml. 1,50.

Nelle aree verdi private di pertinenza degli edifici di interesse storico-architettonico dovranno essere mantenute o recuperati i caratteri originari sia per quanto riguarda le sistemazioni a verde che gli spazi pavimentati.

Eventuali modificazioni dovranno essere subordinate a progetto e sottoposte al parere dell'Amministrazione Comunale e delle altre eventuali autorità competenti.

Nelle aree verdi private di pertinenza degli edifici industriali è ammessa la realizzazione di piazzali, di parcheggi privati e piccoli impianti sportivi privati. Le superfici permeabili non dovranno essere inferiori al 70%.

Le fasce di verde privato lungo le strade saranno alberate a costituire protezione acustica e mitigazione all'impatto ambientale.

#### **5 - Aree di interesse archeologico**

Fermo restando quanto nelle leggi nazionali di tutela del patrimonio culturale e specificatamente archeologico nelle aree di interesse archeologico, ogni trasformazione fisica comportante alterazione, anche temporanea, dello stato presente del suolo e/o del sottosuolo, è subordinata all'esame dei relativi progetti da parte della competente Soprintendenza archeologica, ed al rilascio dello specifico provvedimento abilitativo, nonché, ove la competente Soprintendenza archeologica lo richieda, all'esecuzione di sondaggi preliminari, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti delle trasformazioni con gli obiettivi di tutela dei suddetti materiali.

#### **6 - Parchi e giardini di interesse storico ambientale**

I parchi e giardini di interesse storico-ambientale dovranno essere conservati nei loro caratteri originari. Non è ammessa la riduzione o la suddivisione delle aree.

Le modifiche e le introduzioni di nuovi elementi vegetali e/o di arredo dovranno essere congruenti e coerenti con gli elementi esistenti che devono essere mantenuti.

In particolare è prescritta la conservazione degli elementi ornamentali (fontane, sculture, sedute, ecc.) delle recinzioni, delle cancellate.

Non sono ammesse superfici in asfalto.

Tutti gli interventi in tali aree sono subordinati alla redazione di un progetto unitario supportato dal rilievo delle essenze e degli elementi di arredo.

#### **7 - Sostenibilità impianti di energia da fonti rinnovabili e assimilati**

E' considerata sempre ammissibile l'installazione delle seguenti tipologie di impianti:

- micro-impianti di tipo stand-alone per l'alimentazione sul posto di dispositivi o impianti di qualsivoglia natura ubicati in zone non raggiunte da infrastrutture elettriche di rete.

- impianti fotovoltaici architettonicamente integrati o parzialmente integrati come definiti dal D.M. 19/02/2007, indipendentemente dalla potenza installata, fatte salve più restrittive disposizioni riguardanti il patrimonio architettonico di interesse storico-culturale.

7.1. Zone escluse: Fatte salve più restrittive disposizioni delle presenti Norme, vedi norme PTCP, si definiscono Zone escluse, in cui vige il divieto di installazione degli impianti:

- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico;
- Strutture insediative storiche;
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui, fatti salvi gli impianti idroelettrici;
- Siti della Rete Natura 2000 ed Aree Naturali Protette.
- Visuali panoramiche protette dal PSC/POT;

7.2. Zone sensibili, in cui l'installazione nelle vicinanze è condizionata ad idonea valutazione ambientale e paesaggistica:

- Aree e beni sottoposti alle tutele di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004;
- Zone sottoposte alle tutele paesaggistiche delle presenti Norme e del PTCP;
- Aree Protette e Siti della Rete Natura 2000 qualora non assoggettati al regime di esclusione di cui al punto precedente;
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, esclusivamente per gli impianti idroelettrici;

7.3. Zone consentite, in cui l'installazione è ammessa:

- Territorio rurale, per le parti non già assoggettate ai precedenti punti 7.1 e 7.2.

7.4. Zone preferibili, in cui l'installazione è auspicata

- Cave, discariche, aree dismesse, declivi non utilizzabili per l'agricoltura.

Gli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole sono consentiti nel rispetto delle seguenti regole:

- la potenza nominale di ciascun impianto non sia superiore a 1 MW e, nel caso di terreni appartenenti al medesimo proprietario, gli impianti siano collocati ad una distanza non inferiore a 2 chilometri;
- non sia destinato all'installazione degli impianti più del 10 per cento della superficie del terreno agricolo nella disponibilità del proponente.

Gli impianti eolici dovranno sottostare alle norme previste dal PTCP di Catanzaro, art. 29 comma 6 Norme Tecniche di Attuazione, ove

### **ART. 158 - Aree vincolate**

Alcune aree del territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona, sono soggette alle limitazioni dei seguenti vincoli.

#### 1) Vincoli Ambientali:

DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004 N. 42 e s.m.i. (CODICE URBANI) (G.U. 24-2-2004, n. 45) Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

Riferimento: Art. 142. Aree tutelate per legge

[1] Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
  - c) i fiumi, i torrenti, 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;
  - d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
  - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come indicati dall'art. 2, secondo e sesto comma, del decreto legislativo 18-5-2001, n. 227;
  - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13-3-1976, n. 448 ;
  - l) i vulcani;
- «m) le zone di interesse archeologico».

[2] «La disposizione di cui al primo comma, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree» che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, «ai sensi del decreto ministeriale 2-4-1968, n. 1444 , come zone territoriali omogenee A e B»;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2-4-1968, n. 1444 , «come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese» in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'art. 18 della legge 22-10-1971, n. 865 .

[3] «La disposizione del primo comma non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte» irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'art. 140, «quarto comma».

[4] Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'art. 157».

## 2) Vincolo cimiteriale

Le aree con vincolo cimiteriale, riguardante il Cimitero e le relative fasce di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dall'art.338 del Testo unico delle leggi sanitarie 27

luglio 1934, n.1265 e 10 ottobre 1957, n.938 e s.m.i..

Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) elementi viari;
- b) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
- c) reti idriche;
- d) reti fognanti;

- e) metanodotti, gasdotti, e simili;
- f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- g) giardini autonomi;
- h) manufatti amovibili e/o precari.

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

### 3) Vincolo Protezione Civile

Alcune Zone (Aree di attesa o di quartiere - Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse - Aree di ricovero della popolazione ), individuate e perimetrate nelle tavole di Piano sono normate e regolamentate dal Piano Locale di Emergenza di Protezione Civile Comunale.

### 4) Rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale costituiscono una integrazione della sede viaria non utilizzata dai veicoli. In esse, ove non diversamente indicato valgono le norme di cui al DM 01-04-1968 n. 1444 e quelle relative al nuovo codice della strada e sue successive modificazioni ed integrazioni.

### 5) Distanze dagli elettrodotti

I fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sottoindicate dalle linee elettriche aeree esterne:

- linee elettriche a 132 KV: 10 metri;
- linee elettriche a 220 KV: 18 metri;
- linee elettriche a 380 KV: 29 metri.

Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 vengono calcolate mediante proporzione diretta da quelle indicate al medesimo comma 1.

Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 devono essere eguali a quelle stabilite, con i criteri di cui ai commi 1 e 2, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione interessata.

### 6) Distanze dalle condotte di sostanze gassose

Norme di riferimento: DECRETO MINISTERO SVILUPPO ECONOMICO 17 APRILE 2008 (G.U. 8-5-2008, n. 107 - suppl.): 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.

Esse si applicano a tutti gli impianti di trasporto, alle reti di trasporto locale del gas con pressione massima di esercizio (MOP) superiore a 5 bar.

Tale decreto definisce come «Nucleo abitato»: un fabbricato o un agglomerato di fabbricati la cui popolazione sia superiore a 300 unità e classifica le condotte per il trasporto del gas naturale in:

- condotte di 1ª specie: condotte con pressione massima di esercizio superiore a 24 bar;
- condotte di 2ª specie: condotte con pressione massima di esercizio superiore a 12 bar ed inferiore od uguale a 24 bar;

- condotte di 3<sup>a</sup> specie: condotte con pressione massima di esercizio superiore a 5 bar ed inferiore od uguale a 12 bar.

Le condotte di 1<sup>a</sup> specie sono in genere utilizzate per trasportare il gas dalle zone di produzione, importazione, rigassificazione alle zone di consumo e per allacciare le utenze ubicate all'esterno dei nuclei abitati.

Le condotte di 2<sup>a</sup> specie sono generalmente utilizzate per collegare le condotte di 1<sup>a</sup> specie con quelle di 3<sup>a</sup> specie e per allacciare le utenze ubicate alla periferia dei nuclei abitati.

Le condotte di 3<sup>a</sup> specie sono generalmente utilizzate per costruire le reti di trasporto locale. L'uso di condotte di 3<sup>a</sup> specie è obbligatorio ove si tratti di reti di trasporto locale sottostradale urbana poste nei nuclei abitati per rifornire le utenze ivi ubicate.

#### DISTANZA DI SICUREZZA DELLE CONDOTTE.

*Distanze di sicurezza nei confronti di fabbricati.*

Le distanze minime di sicurezza dai fabbricati per le condotte di 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> specie, sono determinate in base alla pressione massima di esercizio (MOP), al diametro della condotta e alla natura del terreno come indicato nella tabella 1.

**Tabella 1 - Correlazione tra le distanze delle condotte dai fabbricati - la pressione massima di esercizio - Il diametro della condotta - La natura del terreno di posa - Il tipo di manufatto adottato**

Pressione max di esercizio (bar)	1			2			3		
	Prima specie			Seconda specie			Terza specie		
	24 < MOP ≤ 60			12 < MOP ≤ 24			5 < MOP ≤ 12		
Categoria di posa	A	B	D	A	B	D	A	B	D
Diametro nominale	Distanza m								
≤ 100	30	10	2,0	20	7	2,0	10	5	1,5
125	30	10	2,5	20	7	2,0	10	5	1,5
150	30	10	3,0	20	7	2,5	10	5	2,0
175	30	10	3,5	20	7	2,5	10	5	2,0
200	30	10	4,0	20	7	3,0	10	5	2,0
225	30	10	4,5	20	7	3,5	10	5	2,0
250	30	10	5,0	20	7	4,0	10	5	2,0
300	30	10	6,0	20	7	4,5	10	5	2,0
350	30	10	7,0	20	7	5,0	10	5	2,5

400	30	10	8,0	20	7	6,0	10	5	3,0
450	30	10	9,0	20	7	6,5	10	5	3,5
$\geq 500$	30	10	10,0	20	7	7,0	10	5	3,5

Note:

- Per pressione superiori a 60 bar le distanze di cui alla colonna 1 vanno maggiorate in misura proporzionale ai valori della pressione fino ad un massimo del doppio.
- Per le condotte di la specie dimensionate con un grado di utilizzazione maggiore di 0,57, i valori della colonna 1, per le categorie di posa B e D, vanno maggiorati del 50 per cento.

Ai fini dell'applicazione della tabella 2 sono contemplate le seguenti condizioni di posa delle condotte:

Categoria A - Tronchi posati in terreno con manto superficiale impermeabile, intendendo tali le pavimentazioni di asfalto, in lastroni di pietra e di cemento ed ogni altra copertura naturale o artificiale simile. Si considerano rientranti in questa categoria anche quei terreni nei quali all'atto dello scavo di posa si riscontri in profondità una permeabilità nettamente superiore a quella degli strati superficiali.

Categoria B - Tronchi posati in terreno sprovvisto di manto superficiale impermeabile, purché tale condizione sussista per una striscia larga almeno due metri e coassiale alla condotta. Si considerano rientranti in questa categoria anche quei terreni nei quali, all'atto dello scavo di posa, si riscontri in profondità una permeabilità inferiore o praticamente equivalente a quella degli strati superficiali.

Categoria D - Tronchi contenuti in manufatti di protezione chiusi drenanti di cui al punto 2.8, lungo i quali devono essere disposti diaframmi alla distanza massima di 150 m e dispositivi di sfiato verso l'esterno protetti contro l'intasamento.

#### *Distanze di sicurezza nei confronti di nuclei abitati.*

Le condotte di 1<sup>a</sup> specie devono trovarsi ad una distanza non inferiore a 100 m da fabbricati appartenenti a nuclei abitati con popolazione superiore a 300 unità.

Qualora per impedimenti di natura topografica o geologica non sia possibile osservare la distanza di 100 m dai fabbricati appartenenti a nuclei abitati con popolazione superiore a 300 unità, è consentita una distanza minore, ma comunque non inferiore ai valori che si desumono dalla colonna 1 della tabella 1, purché si impieghino tubi il cui spessore venga calcolato in base alla pressione massima di esercizio aumentata del 25 per cento, per tutto il tratto estendentesi a distanza inferiore a 100 m.

In alternativa, nello stesso tratto, possono essere utilizzati sulla condotta manufatti di protezione, rispettando:

- le distanze di sicurezza previste per la condizione di posa A in caso di uso di manufatti aperti con funzione di sola protezione meccanica;
- le distanze di sicurezza previste per la condizione di posa B in caso di utilizzo di manufatti chiusi con funzione di protezione meccanica e drenaggio.

Le stesse condizioni devono essere rispettate quando, per lo sviluppo edilizio successivo alla posa delle condotte, non risultino più soddisfatte le condizioni relative alla distanza prescritta.

Le condotte di 2<sup>a</sup> specie possono attraversare i nuclei abitati a condizione che le stesse siano sezionabili in tronchi secondo quanto previsto per le condotte di terza specie e che vengano rispettate le distanze che si desumono dalla colonna 2 della tabella 1.

#### *Distanze di sicurezza nei confronti di luoghi di concentrazione di persone.*

Norme analoghe a quelle dei centri abitati si applicano ai fabbricati destinati a collettività (es. ospedali, scuole, alberghi, centri commerciali, uffici, ecc.), a trattenimento e/o pubblico spettacolo, con affollamento superiore a 100 unità, denominati «luoghi di concentrazione di persone».

#### 7) Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle zone di rispetto dei corsi d'acqua sono consentite solo le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente o alla sistemazione idrogeologica dei terreni nonché gli interventi sull'edilizia esistenti di cui all'art. 3, lettere b) e c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Il vincolo si concretizza nell'osservanza delle norme stabilite dal RD n. 523/1904 e successive modificazioni e integrazioni.

In relazione all'importanza dei corsi d'acqua, al loro regime e alla natura geologica delle aree ai bordi, nelle tavole di zonizzazione sono state individuate le fasce di inedificabilità entro cui sono consentite le opere di cui al primo comma. Restano comunque valide le prescrizioni dello studio geologico in assenza di interventi di difesa e/o bonifica.

Dove non espressamente graficizzate, e limitatamente ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 11.12.33, n. 1775, valgono le prescrizioni del D.Lvo n. 42/2004 e s.m.i.

#### 8) Vincolo idrogeologico e forestale e Vincolo idrologico a protezione delle falde acquifere

Nelle aree soggette a tale vincolo sono vietati i movimenti di terra, le attività di cava ed ogni altra attività od opera che comporti trasformazioni dello stato di fatto, ad eccezione delle opere di consolidamento e risanamento previste da progetti approvati nei modi di legge.

Qualsiasi tipologia di intervento sul territorio, che ricada in zona sottoposta a regime di vincolo idrogeologico, che comporti una modifica dello stato dei luoghi ed un mutamento di destinazione d'uso dei terreni, ai sensi dell'art. 14 delle vigenti Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria, dovrà essere sottoposto a specifico rilascio di Nulla-Osta ai fini idrogeologici da parte del Dipartimento Agricoltura Foreste e Forestazione secondo quanto previsto dal R.D. 3267/1923 e dalle già citate Prescrizioni di Massima.

#### 9) Vincoli geologici

Per tali vincoli si fa riferimento allo "studio geologico" (e ai relativi grafici), redatto ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, che fa parte integrante del P.S.C.. Per le prescrizioni di zona si rinvia alla sezione appositamente dedicata.

#### 10) Vincolo PAI

Nelle zone sottoposte a vincolo PAI valgono le disposizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione e Misure di salvaguardia relative al Piano per l'Assetto Idrogeologico Regionale (PAI).

#### 11) Pali Eolici

Principale Normativa di riferimento:

DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE CALABRIA 30 GENNAIO 2006 N. 55 (B.U.R. 1-3-2006, n. 4). L' eolico in Calabria: indirizzi per l'inserimento degli impianti eolici sul territorio regionale. In esso si prescrive che:

“ogni aerogeneratore deve rispettare una distanza , con un minimo di 500 m dalla più vicina unità permanente abitativa, regolarmente censita nel catasto terreni o edilizio urbano;”

DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE CALABRIA 4 AGOSTO 2003 N. 564 (B.U.R. 31-12-2003, n. 24) Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, art. 31 - decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 e successive modificazioni ed integrazioni. Approvazione delle procedure e indirizzi per la installazione di impianti eolici sul territorio della regione Calabria.

In esso si prescrive che: “Ogni aerogeneratore deve rispettare una distanza , con un minimo 500 metri dalla più vicina unità permanentemente abitata, regolarmente censita nel catasto terreni o edilizio urbano, tale da soddisfare il decreto del presidente del consiglio dei Ministri 1-3-1991 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legge 26-10-1995, n. 447 .”

DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE CALABRIA 15 NOVEMBRE 2004 N. 832 (B.U.R. 17-1-2005, n. 1, 1° s.s.) Assunzione da parte della presidenza della Giunta regionale - dipartimento Obiettivi strategici settore energia - della responsabilità del procedimento per il rilascio delle autorizzazioni alla costruzione ed esercizio di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in attuazione del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387.

## 12) Sorgenti e pozzi idrici

Principale Normativa di riferimento:

DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (G.U. 14-4-2006, n. 88 - suppl.) Norme in materia ambientale modificato ed integrato ai sensi della:

LEGGE 12 LUGLIO 2006, N. 228 (G.U. 12-7-2006, n. 160)

DECRETO LEGGE 28 DICEMBRE 2006, N. 300 (G.U. 28-12-2006, n. 300)

DECRETO LEGISLATIVO 16 GENNAIO 2008, N. 4 (G.U. 29-1-2008, n. 24 - suppl.)

LEGGE 28 FEBBRAIO 2008, N. 31 (G.U. 29-2-2008, n. 51, 1° s.o.)

LEGGE 6 GIUGNO 2008, N. 101 (G.U. 7-7-2008, n. 132)

In particolare:

La sezione Inquinamento (artt. 73÷94, 267÷281) e soprattutto l'art. 94. Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

La sezione Opere idrauliche (artt. 53÷72, 95÷99, 111÷123, 166÷176).

GLI ALLEGATI AL DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006, N. 152.

DECRETO LEGISLATIVO 16 MARZO 2009 N. 30 (G.U. 4-4-2009, n. 79) Attuazione della direttiva 2006/118/CE, relativa alla protezione delle acque sotterranee dall'inquinamento e dal deterioramento.

DECRETO PRESIDENTE CONSIGLIO DEI MINISTRI 4 MARZO 1996 (G.U. 14-3-1996, N. 62)

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RISORSE IDRICHE.

DISPOSIZIONI MINISTERO DEL LAVORI PUBBLICI 4 FEBBRAIO 1977(Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento)(G.U. 21-2-1977, n. 48 - suppl.) Criteri, metodologie e norme tecniche generali art. 2 lettere b), d), e) legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme di tutela delle acque dall'inquinamento.

DECRETO MINISTERO SANITÀ 26 MARZO 1991 (G.U. 10-4-1991, n. 84) Norme tecniche di prima attuazione del decreto del presidente della repubblica 24 maggio 1988, n. 236, relativo

all'attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16-4-1987, n. 183

### **ART. 159 - Aree di recupero e riqualificazione paesaggistica**

Le aree di recupero e riqualificazione paesaggistica sono costituite da aree compromesse o degradate da attività antropiche pregresse (quali siti di cave dismesse, cave in attività, discariche, tessuti edilizi degradati in contesti paesaggistici di notevole interesse, insediamenti produttivi dismessi, ecc.) per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale o di riqualificazione paesaggistica.

Per tali aree il PSC prescrive i seguenti criteri:

- a) il recupero e la riqualificazione paesaggistica delle aree degradate deve essere attuata esclusivamente mediante specifici progetti previsti da normative di settore (ad esempio: cave, siti inquinati) o piani attuativi;
- b) la riqualificazione paesaggistica delle aree degradate comprese in contesti urbanizzati o ai loro margini è finalizzato a migliorare gli standard urbanistici, alla realizzazione di nuove infrastrutture e servizi o all'ampliamento e completamento di attrezzature esistenti;
- c) il recupero e/o la ricomposizione ambientale e/o paesistica delle aree degradate ricadenti nel territorio aperto è finalizzato al ripristino delle condizioni originarie. Gli interventi di risanamento ambientale devono essere supportati da studi specialistici;
- d) ove il degrado è causato da attività in corso, l'azione di recupero prevede la realizzazione delle opere dirette a mitigare gli impatti negativi da individuare con appositi studi;
- e) i progetti o i piani attuativi di recupero e di riqualificazione paesaggistica devono precisare:
  - le opere da eseguire;
  - le destinazioni da assegnare alle aree recuperate compatibili con il contesto;
  - i soggetti titolare delle diverse opere.

### **ART. 160 - Aree destinate alla viabilità**

La gerarchia delle strade urbane principali, le loro caratteristiche funzionali e quelle delle attrezzature ad esse connesse sono indicate nelle tavole del Piano che fa parte integrante delle presenti norme.

L'indicazione delle zone per la viabilità nelle tavole del P.S.C. corrisponde all'ampiezza delle sedi viarie ed esclude quindi eventuali spazi complementari alla sede viaria stessa. Il tracciato stradale ha valore direttamente attuativo, mentre in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche all'organizzazione ed all'ampiezza della viabilità, senza che ciò comporti variante al piano. Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità assoluto. E' ammessa solo la realizzazione di attrezzature a servizio della strada, quali stazioni di servizio e distributori di carburante e simili, con esclusione di edifici residenziali di qualsiasi natura. Le sedi stradali indicate nelle tavole del P.S.C. rappresentano la viabilità principale del territorio comunale, che può essere completata con la viabilità minore di servizio dei singoli isolati nei piani attuativi. All'interno della maglia viaria principale, la viabilità delle lottizzazioni e dei piani particolareggiati deve essere organizzata funzionalmente in modo da garantire il raccordo con la suddetta maglia, la correlazione fra lottizzazioni contermini, la formazione di adeguate aree di sosta e parcheggio.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
- b) reti idriche;

- c) reti fognanti;
- d) canalizzazioni irrigue;
- e) metanodotti, gasdotti, e simili;
- f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- g) cabine di distribuzione elettrica;
- h) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
- i) distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada, ove previsto nei relativi specifici strumenti di programmazione;
- l) parcheggi scoperti senza la creazione di strutture fisse in elevazione;

Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, e di ampliamento purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

### **ART. 161 - Norme di salvaguardia del verde pubblico e privato**

In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del competente Settore comunale. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, in conformità al Regolamento comunale del verde ove formato.

L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dal suddetto Regolamento comunale del verde ove formato.

Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di PAU, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti, in conformità al Regolamento comunale del Verde ove formato.

Fatte salve le norme specifiche d'Ambito che prescrivano espressamente (in sede di PSC, POT o REU) la quota minima di superficie permeabile SP in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale o altri parametri urbanistico-ecologici, negli interventi di Nuova Costruzione su lotti liberi, nei casi di Demolizione e successiva Nuova Costruzione, e negli interventi di Ampliamento (limitatamente alla quota di Ampliamento), deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità.

Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso, in tutti gli interventi di Ampliamento oltre il 10% della SC esistente, Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con Ambiti agricoli o con Aree per attrezzature e spazi collettivi.

Negli Ambiti agricoli, negli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo

sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive.

Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate, secondo quanto previsto nel vigente Regolamento comunale del verde ove formato.

## **TITOLO SESTO:  NORMATIVA GEOLOGICO-TECNICA-AMBIENTALE**

### ***PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA***

#### **CAPITOLO I: Prevenzione rischio idrogeologico, idraulico e sismico**

##### **ART. 162 - Rischio idrogeologico e idraulico**

1. Il P.S.C. persegue come obiettivo la riduzione dell'esposizione della popolazione al rischio idrogeologico ed idraulico definendo l'assetto geomorfologico, geologico ed idrografico del territorio comunale e fornendo, tramite gli elaborati di cui allo Studio Geomorfologico, indicazioni per una corretta realizzazione ed un'effettiva sostenibilità degli interventi.
2. E' nelle finalità del P.S.C. la prevenzione dal rischio idrogeologico e del rischio idraulico, la preservazione e la difesa del suolo, l'utilizzo del territorio nel rispetto della sua tendenza evolutiva, promuovendo:
  - azioni volte alla sistemazione, alla conservazione ed al recupero del suolo;
  - interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-agrari e idraulico-forestali finalizzati al contenimento delle piene dei corsi d'acqua sia nei tratti a monte che in quelli a valle dell'edificato, anche attraverso processi di valorizzazione e recupero naturalistico;
  - azioni di difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili a tutela dei settori edificati e delle infrastrutture dai movimenti franosi o da altri fenomeni di dissesto.
3. Il P.S.C. detta disposizioni in ordine all'utilizzo del suolo, in particolare nell'attività edilizia nelle aree soggette a limitazioni connesse alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, alla possibilità di cedimenti o di fenomeni di liquefazione onde poter giungere alla migliore e più sicura soluzione possibile in ordine alla scelta della tipologia fondale nella fase progettuale esecutiva delle opere.
4. Il P.S.C. ha come obiettivo la prevenzione del rischio idraulico da esplicarsi tramite il rispetto e la salvaguardia della rete idrografica e delle relative aree di pertinenza in base alle loro caratteristiche morfologiche, naturalistico-ambientali ed idrauliche.
5. Scopo dell'azione di prevenzione di cui al punto precedente è la protezione e la messa in sicurezza del territorio comunale da fenomeni di esondazione cercando di conciliare la funzionalità delle rete idrografica con la pressione insediativa e infrastrutturale attraverso

accorgimenti atti a garantire in ogni caso il graduale ed innocuo deflusso delle acque piovane verso e lungo la rete medesima.

6. Il P.S.C., per le aree a rischio di frana e a rischio idraulico, recepisce integralmente le indicazioni cartografiche e la disciplina normativa di cui al vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Calabria, che è strumento di pianificazione ad esso sovraordinato. Le modifiche alla perimetrazione delle suddette aree, approvate dall'Autorità di Bacino Regionale (A.B.R.) anche a seguito di studi eseguiti da Enti o da soggetti privati interessati, sono recepite nella cartografia del P.S.C. con determina dirigenziale previa presa d'atto del Consiglio Comunale e non costituiscono variante al medesimo P.S.C. in quanto trattasi di disposizioni sovraordinate. Sono altresì recepite in maniera integrale, per quanto di competenza, le disposizioni dettate negli atti di pianificazione dell'A.B.R..
7. Al fine della prevenzione e riduzione del rischio di frana e del rischio idraulico a danno degli elementi esposti costituiti da centro abitato, nuclei abitati, infrastrutture, insediamenti in genere, il P.S.C. individua e disciplina le aree in cui i fenomeni di dissesto e/o idraulici come definiti nel P.A.I. possono interferire con gli elementi suddetti. Tali aree, nelle Tavole grafiche di cui allo Studio Geomorfologico allegato al P.S.C., sono segnalate con la stessa simbologia adottata nel P.A.I.

#### **ART. 163 - Rischio sismico**

1. Costituisce obiettivo generale del P.S.C. la riduzione e la prevenzione del rischio sismico del territorio comunale attraverso l'adozione di criteri di localizzazione e distribuzione delle aree di espansione urbanistica e degli insediamenti su settori di superficie nei quali è minimo il risentimento dell'azione sismica per la bassa incidenza di fenomeni di amplificazione dovuta ad effetti di sito.
2. Il P.S.C., al di là della sismicità di base ossia dello "status" di "zona sismica" di liv.1 sancito per legge per l'intero territorio comunale, definisce le caratteristiche sismiche del territorio medesimo individuando, nelle Tavole dello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano, le varie categorie di suolo di fondazione così come definite nell'Ord.P.C.M.3274/2003 integralmente recepita nel D.M.14/09/2005 ("Norme tecniche per le Costruzioni") ora sostituito dal D.M.14/01/2008, nonché le tipologie di situazioni ed i possibili effetti cosismici in caso di terremoto ovvero le zone interessate da possibile amplificazione dell'accelerazione sismica.
3. Il P.S.C. promuove interventi operativi a scala comunale e locale tesi alla verifica puntuale di eventuali fattori di amplificazione dello spettro di risposta elastica locale attraverso:
  - analisi di pericolosità sismica;
  - definizione della categoria di suolo a mezzo caratterizzazione geotecnica e sismica preliminare delle aree interessate da trasformazione edilizia;
  - valutazione preliminare della risposta sismica locale con determinazione dello spettro di risposta elastico di progetto.

## **ART. 164 - Tutela idrogeologica e idraulica**

1. Al fine di garantire la conservazione e la difesa del suolo nonché di prevenire il rischio idrogeologico cui è soggetto il territorio comunale, il P.S.C. pone sotto tutela:
  - tutte le aree di versante riconosciute come soggette a instabilità potenziale ovvero a franosità diffusa superficiale o profonda ovvero a frane attive o quiescenti con le relative scarpate di frana ed in genere tutte le aree instabili per come individuate dal P.A.I. con le associate aree classificate a rischio di frana R1, R2, R3 ed R4, nell'insieme cartografate nello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano;
  - tutte le aree di versante non soggette a franosità più o meno diffusa o a fenomeni franosi ben individuati e più o meno estesi ma comunque aventi acclività superiore al 35% comprese quelle soggette a erosione canalizzata o laminare, così come cartografate nello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano;
  - tutte le aree con caratteristiche geomeccaniche e geotecniche del sottosuolo scadenti ovvero quelle costituite dal punto di vista litotecnico da sedimenti recenti alluvionali e/o colluviali e/o di falda detritica prevalentemente medio-fini, incoerenti e con grado di addensamento medio-basso o basso ovvero da sedimenti argillosi coesivi con consistenza medio-bassa nei livelli più superficiali, come cartografate nello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano;
2. Allo scopo di contrastare il rischio idraulico e garantire la sicurezza del territorio comunale e della popolazione da danni derivanti da possibili esondazioni il P.S.C. pone sotto tutela:
  - tutte le aree vulnerabili dal punto di vista idraulico ovvero quelle soggette a erosione fluviale e/o a scorrimento idrico permanente o stagionale nonché quella classificata quale "zona di attenzione" nel vigente P.A.I. e quelle inondabili, nello stesso P.A.I. confermate a rischio idraulico di livello R2, R3 ed R4, nell'insieme cartografate nello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano;
3. Sono altresì poste sotto tutela idrogeologica:
  - le aree alluvionali interessate da bassa soggiacenza delle falda acquifera, ossia caratterizzate da circolazione idrica sotterranea prossima alla superficie, come individuate nello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano ;
  - le aree di salvaguardia delle captazioni idriche (sorgenti, pozzi) ad uso potabile ovvero di acque destinate a consumo umano ai sensi del D.P.R.236/1988 e del D.Lgs. decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., come individuate nello Studio Geomorfologico di cui al presente Piano.

## **ART. 165 - Tutela sismica**

1. Al fine di garantire la prevenzione dal rischio sismico cui è soggetto il territorio comunale, il P.S.C. pone sotto tutela tutte le aree a maggiore pericolosità sismica locale come cartografate nello Studio Geomorfologico di cui al presente Piano ed appresso elencate:
  - le aree eccessivamente acclivi in rapporto al substrato roccioso ed al suo stato fisico (zone con pendenza >35% in presenza di coltri di alterazione residuali e/o coperture detritiche; zone con pendenza >50% in presenza di ammassi rocciosi lapidei intensamente fratturati);

- le aree interessate da frane(attive o quiescenti) e quelle soggette a franosità (comprese le cd.”zone franose” come definite nel P.A.I.) con indizi di instabilità superficiale e di circolazione idrica diffusa ovvero di ruscellamento diffuso e/o canalizzato;
- le aree di cresta rocciosa, cocuzzolo o dorsale stretta e le aree di bordo e/o ciglio di scarpata;
- le aree di fondovalle con presenza di alluvioni incoerenti giacenti su substrato litoide rigido e le aree pedemontane in presenza di falde e/o conoidi detritiche;
- le aree di brusca variazione litologica ovvero aree di contatto tra litotipi aventi caratteristiche geomeccaniche fra loro molto diverse;
- le aree con presenza negli strati più superficiali di depositi terrigeni sciolti e prevalentemente fini o medio-fini, interessati da circolazione idrica sotterranea prossima alla superficie (bassa soggiacenza della falda) e potenzialmente soggetti a rischio di liquefazione di livello medio-basso, in caso di terremoto.

## **CAPITOLO II: Disciplina delle aree soggette a pericolosità idrogeologica, idraulica e sismica**

### **ART. 166 - Limitazioni delle attività di trasformazione e d’uso**

1. Il P.S.C., sulla base delle valutazioni incrociate degli elementi raccolti e riportati nelle cartografie di analisi e di sintesi di cui allo Studio Geomorfologico allegato disciplina le aree soggette alle diverse pericolosità geologiche in base a livelli (classi) di fattibilità vincolate a limitazioni nelle attività di trasformazione e d’uso, con grado crescente da nulle a massime.
2. Il PSC, in osservanza a quanto prescritto nelle Linee Guida della L.R.19/2002, individua le seguenti quattro “classi di fattibilità”:
  - CLASSE 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni: rientrano in questa classe le aree in cui lo studio condotto non ha evidenziato particolari controindicazioni dal punto di vista geologico-tecnico-ambientale in ordine all’utilizzo delle aree stesse a fini urbanistici e/o ad eventuale modifica della loro destinazione d’uso.
  - CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni: afferiscono a questa classe le aree nelle quali sono state rilevate situazioni limitative che obbligano all’adozione di misure e interventi non onerosi e non impegnativi dal punto di vista tecnico-economico, da definirsi con più precisione in fase esecutiva a mezzo adeguata analisi geologico-tecnico-ambientale.
  - CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni: in questa classe rientrano quelle aree in cui sono stati riscontrati fattori limitanti tra quelli previsti nelle Linee Guida della L.R.19/2002; detti fattori comportano restrizioni nel cambio di destinazione d’uso delle superfici interessate a causa dell’entità e della natura dei rischi individuati.
  - CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni: rientrano in questa classe le aree in cui sono stati riscontrati fattori escludenti tra quelli previsti nelle Linee Guida della L.R.19/2002; l’elevato rischio comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d’uso dei terreni.

3. Le aree del territorio comunale ricadenti nelle quattro classi di fattibilità di cui al punto precedente sono quelle perimetrate nella Carta della pericolosità geomorfologica allegata al presente Piano.

#### **ART. 167 - Disciplina aree a fattibilità senza particolari limitazioni (Classe 1)**

1. Le aree ricadenti in Classe 1 nella Carta della pericolosità geomorfologica allegata al presente Piano non sono soggette a nessuna particolare limitazione in ordine alla loro destinazione d'uso e/o al loro utilizzo a fini urbanistici. Per esse non sussiste alcuna restrizione, tutela o vincolo relativamente alla componente geologica. Vigendo tuttavia per tutto il territorio comunale nel suo complesso lo "status" di "zona sismica" ai sensi di legge, è fatto comunque obbligo anche in queste zone di redigere la prescritta Relazione Geologica quale necessario atto prodromico e preventivo alla progettazione degli interventi, in applicazione delle vigenti normative (L.64/1974, D.Lgs.207/2010, D.M.14/01/2008).
2. La Relazione Geologica di supporto alla progettazione, da redigersi secondo quanto indicato dalla normativa tecnica vigente più aggiornata in particolare con riferimento alla prevista "modellazione geologica" del sito interessato (D.M.14/01/2008), dovrà in ogni caso fornire una esaustiva caratterizzazione geomorfologica, geologico-strutturale, idrogeologica ed idrografica del sito stesso. Nondimeno, essa dovrà fornire tutte le raccomandazioni finali in ordine all'adeguata sistemazione idrogeologica ed idraulica del sito medesimo al fine di limitare quanto più possibile l'impatto geologico-ambientale delle opere ed evitare che la loro realizzazione nelle suddette aree sia causa o motivo d'innesco di fenomeni o processi di dissesto allo stato assenti.
3. In queste aree, ove eventuali interventi dovessero prevedere di modificare sostanzialmente il profilo topografico in atto con creazione di alte scarpate o pendii fortemente acclivi si dovrà necessariamente procedere ad una verifica di stabilità delle scarpate o dei pendii di nuova formazione suddetti nelle condizioni che precedono(ante-) e seguono(post-) gli interventi medesimi, tenendo conto degli eventuali sovraccarichi, al fine di stabilire la necessità di opere di contenimento e/o sostegno e/o consolidamento aggiuntive.

#### **ART. 168 - Disciplina aree a fattibilità con modeste limitazioni(Classe 2)**

1. Le aree ricadenti in Classe 2 nella Carta della pericolosità geomorfologica allegata al presente Piano sono soggette solo a limitazioni modeste in ordine alla loro destinazione d'uso e/o al loro utilizzo a fini urbanistici. In queste aree, fatto salvo il vigente vincolo sismico generale di cui al punto 1 del precedente Art.167, le condizioni geomorfologiche e geologiche generali obbligano, nella progettazione degli interventi, all'adozione di misure di difesa, contenimento del suolo, sistemazione idraulica, bonifica in funzione antierosiva comunque non onerose e non impegnative dal punto di vista tecnico-economico, da definirsi con più precisione preventivamente nella fase esecutiva delle opere sulla base di idonea ed approfondita analisi geologico-tecnica-ambientale.

2. Queste aree non sono soggette ai fattori limitanti o escludenti elencati nello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano, come previsti dal p.5.7 delle Linee Guida della L.R.19/2002. Trattasi principalmente delle:
  - aree di versante con pendenza anche superiore al 35%, ma non interessate da dissesto per frana o instabilità e/o da intensa erosione canalizzata o diffusa, sufficientemente distanti dalla linee di drenaggio del reticolo idrografico;
  - aree di fondovalle sub-pianeggianti o a bassa pendenza (inf.12%), ancorché in presenza di sedimenti alluvionali incoerenti giacenti su substrato litoide rigido o di falde detritiche pedemontane, oramai stabilizzate in quanto quasi del tutto annesse al tessuto urbano e pertanto infrastrutturate e già in ampia parte interessate da opere di sistemazione idrogeologica e regimazione idraulica delle acque piovane, sostegno e contenimento dei terreni;
  - aree di cresta rocciosa, cocuzzolo o dorsale stretta, aree di bordo e ciglio di scarpata.
3. Fatta salva la preventiva e obbligatoria analisi puntuale nella fase esecutiva degli interventi precisata al precedente punto 1 per la definizione delle misure di difesa, nelle aree poste in Classe 2 potenzialmente urbanizzabili o interessate da cambio di destinazione d'uso possono essere previsti e ritenuti in linea di massima sufficienti interventi di sistemazione a basso impatto del tipo:
  - terrazzamenti e/o gradonature, realizzazione di muretti a secco in pietrame o in cls. rivestito, opere di ingegneria naturalistica con finalità stabilizzante e di contenimento;
  - canalizzazioni, cunette, fossi di guardia, collettori per lo smaltimento e di raccolta delle acque piovane;
  - selciati, inerbimenti a prato, drenaggi verticali(vespai) e/o orizzontali(letti di ghiaia) con funzione drenante e anti erosiva.

### **ART. 169 - Disciplina aree a fattibilità con consistenti limitazioni (Classe 3)**

1. Le aree ricadenti in Classe 3 nella Carta della pericolosità geomorfologica allegata al presente Piano sono soggette ai fattori limitanti elencati nello Studio Geomorfologico medesimo, come previsti dal p.5.7 delle Linee Guida della L.R.19/2002. Per esse sussistono restrizioni nel cambio di destinazione d'uso a causa dell'entità e della natura dei rischi individuati. L'utilizzo a fini urbanistici è subordinato ad approfondite indagini geologico-tecniche (e se necessario geognostico-strumentali e geotecniche) onde definire e precisare il modello geologico degli areali in cui i siti interessati ricadono, le condizioni di rischio relative ai siti stessi e le eventuali misure di mitigazione che dovranno essere adottate per la messa in sicurezza di opere e persone. Con riferimento soprattutto alla pericolosità sismica dei terreni di fondazione devono essere identificati e valutati i relativi rischi indicando i necessari interventi di salvaguardia.
2. Rientrano in questa classe principalmente:
  - le aree di versante a instabilità medio-bassa ovvero le aree interessate da franosità superficiale o profonda nonché le aree classificate dal vigente P.A.I. regionale a rischio di frana R1 ed R2 come cartografate nello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano;

- le aree di piana alluvionale soggette a potenziale rischio di esondazione di livello medio ovvero quelle classificate dal vigente P.A.I. regionale a rischio idraulico R1 ed R2 come cartografate nello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano ;
  - le aree di piana alluvionale con caratteristiche geomeccaniche scadenti, a bassa soggiacenza della falda, soggette a potenziale rischio di liquefazione di livello medio-basso dei terreni come cartografate nello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano.
3. Nelle aree di cui al 1° capoverso del prec. comma 2 valgono le disposizioni di cui all'art.18 delle vigenti Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia del P.A.I., con particolare riferimento a quanto dettato al punto 1, lett.a): "Nelle aree predette la realizzazione di opere, scavi e riporti di qualsiasi natura deve essere programmata sulla base di rilievi e indagini geognostiche, di valutazioni della stabilità globale dell'area e delle opere nelle condizioni "ante", "post" ed in corso d'opera effettuate da un professionista abilitato" [test.]. Si precisa che per le aree classificate a rischio di frana R1 ed R2 dal P.A.I. e per le aree in frana ad esse associate, nonché per le aree a rischio idraulico R1 ed R2, vige altresì quanto dettato agli art.2, cc.2 e 2-bis (come introdotto dall'art.27 della L.R.9/07); art.4, cc.2, 3 e 4; art.5, c.6; art.8, cc.1 e 3; 19, cc.2 e 3, di cui alle Norme di Attuazione sopra richiamate, fermo restando quanto dettato dalle presenti norme.
  4. Nelle aree di cui al 2° capoverso del precedente comma 2 valgono le disposizioni di cui all'art.23 delle vigenti Norme di Attuazione e misure di salvaguardia del P.A.I. , con particolare riferimento a quanto dettato al punto 1: "Nelle aree a rischio [di inondazione- n.d.s.] R2 ed R1 non è consentita la realizzazione di locali sotterranei e/o seminterrati ad uso abitativo e commerciale" [test.];
  5. Nelle aree di cui al 3° capoverso del prec. comma 2, caratterizzate da presenza di sedimenti incoerenti in prevalenza medio-fini parzialmente immersi in falda che in caso di sisma possono potenzialmente incorrere nel fenomeno della liquefazione ancorché con grado di rischio medio-basso, gli interventi di nuova edificazione sono da ritenersi soggetti alla preventiva effettuazione di studi geologici e idonee e sufficienti indagini geognostiche e geotecniche tese definire, di concerto con il progettista, le prescrizioni e le contromisure tecniche da porre in atto per garantire la tenuta dei fabbricati rispetto al potenziale verificarsi della liquefazione ovvero ad accertare l'eventuale insussistenza locale del predetto rischio; nel caso risulti tecnicamente impossibile assicurare la stabilità dell'edificato di progetto rispetto alla possibilità che il suddetto fenomeno si verifichi, gli stessi interventi edificatori non sono ammessi.
  6. Per le porzioni di superficie già edificate, nella fase di progettazione di eventuali interventi di difesa, sistemazione idrogeologica, mitigazione del rischio presente, devono essere condotti accurati studi preventivi, ove si ritenga necessario monitorando con idonei sistemi di controllo l'evoluzione dei fenomeni nella fase ante- e post- intervento.
  7. In tutte le aree ricadenti in classe 3 come cartografate nella Carta della pericolosità geomorfologica di cui al presente Piano, nel rispetto delle specifiche limitazioni di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5, gli interventi previsti devono in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni:

- effettuare un'adeguata regimazione ed allontanamento delle acque superficiali attraverso idonee opere di canalizzazione al fine di evitare possibili effetti dannosi dovuti al ruscellamento selvaggio nonché limitare la possibilità di infiltrazioni incontrollate;
- salvaguardare e rispettare le vie naturali della rete idrografica adottando opere e accorgimenti che assicurino sempre e comunque il libero e graduale deflusso delle acque correnti siano esse stagionali o permanenti, eliminando se esistenti, ovvero non creandone di nuove, interferenze negative tra le esigenze di funzionalità idraulica della rete e la pressione urbanistica di insediamenti e infrastrutture;
- verificare lo stato di conservazione e la tenuta della rete acquedottistica e fognaria nell'ambito dei siti interessati; eventuali interventi di ripristino dovranno garantire la perfetta tenuta anche in caso di sollecitazioni generate da eventuali movimenti gravitativi naturali o indotti ovvero di sforzi deformanti di altro genere;
- ridurre al minimo le alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni, evitando, in particolare nelle aree di versante potenzialmente instabili, gravosi riporti di terreno o grossi sovraccarichi ancorché solo in via temporanea;
- tutte le fasi progettuali e di studio del modello geologico e geotecnico dei siti interessati, compreso lo sviluppo di eventuali Piani Attuativi Unitari (P.A.U.), dovranno essere sviluppati nel pieno rispetto della vigente normativa tecnica nazionale e regionale in materia di indagini del sottosuolo, stabilità dei pendii e delle scarpate, costruzioni in zona sismica.

#### **ART. 170 - Disciplina aree a fattibilità con gravi limitazioni (Classe 4)**

1. Le aree ricadenti in Classe 4 nella Carta della pericolosità geomorfologica di cui al presente Piano sono soggette ai fattori escludenti elencati nello Studio Geomorfologico medesimo, come previsti dal p.5.7 delle Linee Guida della L.R.19/2002. L'elevato rischio comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.
2. Rientrano in questa classe:
  - le aree di versante in frana attiva e le aree classificate dal vigente P.A.I. a rischio di frana R3 ed R4;
  - le aree interessate da erosione fluvio-torrentizia o soggette ad erosione intensa;
  - le aree classificate dal vigente P.A.I. a rischio idraulico di esondazione R3 ed R4;
  - le aree di salvaguardia delle captazioni di acque ad uso idropotabile, ovvero destinate al consumo umano, istituite ai sensi del D.P.R.236/1988 e del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.
3. Nelle aree di cui al 1°, 2° e 3° capoverso del precedente p.2 è esclusa qualsiasi forma di nuova edificazione o aumento di volume dei fabbricati esistenti. Sono invece consentiti interventi volti al loro consolidamento ed alla relativa messa in sicurezza nei quali devono essere accuratamente valutate e definite le relative opere di sistemazione idrogeologica. In particolare il P.S.C. recepisce integralmente: per le aree classificate dal vigente P.A.I. a rischio di frana R4 ed R3, e per le relative aree in frana ad esse associate, quanto dettato rispettivamente agli artt.16 e 17 delle relative Norme di Attuazione; per le aree dallo stesso P.A.I. classificate a rischio idraulico R4 ed R3 quanto rispettivamente dettato agli artt.13 c.5, 21 e 22 delle Norme di Attuazione medesime. Anche per le aree classificate a rischio di frana R3 ed R4 dal P.A.I. e per le aree in frana ad esse associate, nonché per le aree a rischio idraulico R3 ed R4, vige quanto dettato agli

art.2, cc.2 e 2-bis (come introdotto dall'art.27 della L.R.9/07); art.4, cc.2, 3 e 4; art.5, c.6; art.8, cc.1 e 3; 19, cc.2 e 3, di cui alle Norme di Attuazione sopra richiamate, fermo restando quanto dettato dalle presenti norme. Per l'edificato già in atto sono consentiti solo gli interventi previsti dalle suddette Norme di attuazione e misure di salvaguardia di cui al P.A.I. redatto dall'Autorità di Bacino della Regione Calabria; con riferimento soprattutto alla pericolosità sismica dei terreni devono essere identificati e valutati i relativi rischi indicando i necessari interventi di salvaguardia. Rispetto ad eventuali interventi di mitigazione del rischio deve sempre essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico dei fenomeni in atto.

4. Il progetto di eventuali opere di natura ed interesse pubblico ricadenti nelle aree di cui al punto precedente deve essere sempre accompagnato da apposito studio geologico che dimostri la compatibilità delle opere medesime con la situazione di rischio in atto. Qualora non fosse possibile delocalizzare gli interventi in altri siti più sicuri si dovrà prevedere in fase preventiva, prima della realizzazione delle opere, alla sistemazione idrogeologica, al consolidamento ed alla bonifica dei siti interessati affinché siano garantite sufficienti quanto inderogabili condizioni di sicurezza e l'ininfluenza delle opere medesime nei confronti della stabilità delle aree di versante interessate.
5. Le aree di cui al 4° capoverso del precedente p.2 sono le cd.“aree di salvaguardia” di cui al D.P.R.236 del 24/05/1988 (“Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi art.15 della L.16/04/1987, n.183”) e del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale” e s.m.i.. In particolare, le “aree di salvaguardia” sono suddivise in:
  - zone di tutela assoluta
  - zone di rispetto
  - zone di protezione

Ai sensi delle norme nazionali testé richiamate le “zone di tutela assoluta” e le “zone di rispetto”, si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa o di derivazione e, nel presente Piano, sono quelle cartografate nello Studio Geomorfologico. Ai sensi delle medesime norme, le “zone di protezione” si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde che, nel presente Piano, sono già desumibili in linea di massima nell'allegato Studio Geomorfologico ancorché non espressamente indicate.

6. Nelle “zone di tutela assoluta” (costituite dalle aree immediatamente circostanti i punti di captazione acquedottistica ed aventi raggio non inferiore a 10 m) di cui al precedente p.5 è esclusa qualsiasi forma di utilizzo e/o edificazione fatte salve esclusivamente le opere di presa e le annesse costruzioni di servizio;
7. Nelle “zone di rispetto”(costituite dalle aree circostanti le zone di tutela assoluta ed aventi raggio di 200 m dal punto di captazione o di derivazione nelle more della loro individuazione da parte della Regione per come stabilito dal c.6, art.94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152) di cui al precedente p.5 vigono i seguenti divieti:
  - dispersione sul terreno, ovvero immissione nel sottosuolo, di acque reflue, fanghi e liquami, anche se depurati;
  - accumulo o spandimento su terreno di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- insediamento di aree cimiteriali;
- apertura di cave, se non è dimostrata a mezzo idoneo studio idrogeologico la loro influenza rispetto alla circolazione idrica sotterranea che alimenta la falda captata;
- realizzazione di pozzi neri e di pozzi o fosse perdenti a qualunque uso o scopo adibiti;
- escavazione di pozzi idrici pubblici o privati 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;
- installazione di impianti di trattamento e/o discariche di rifiuti di qualsiasi tipo e genere, anche se controllate;
- stoccaggio, ancorché solo temporaneo, di rifiuti e/o di sostanze chimiche pericolose e/o sostanze radioattive;
- installazione di impianti di demolizione e/o rottamazione di autoveicoli, rifiuti ingombranti, elettrodomestici, materiali metallici e/o plastici, aree di raccolta di oli vegetali o industriali usati, sostanze liquide o solide derivate da idrocarburi, sostanze chimiche;
- pascolo e stallaggio di bestiame.

L'utilizzo a fini insediativi residenziali e produttivi delle aree ricadenti nelle zone in parola, fermi restando i divieti testé elencati, è consentito solo se in assenza dei fattori idrogeologici escludenti di cui ai capoversi 1°, 2° e 3° del precedente punto 2, fatti salvi eventuali vincoli ambientali paesaggistici, naturalistici o agro-forestali.

8. Le "zone di protezione" di cui al precedente p.5, ai sensi del c.7, art.94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, vanno delimitate secondo le indicazioni del Piano regionale di tutela delle acque, sulla base di specifici studi idrogeologici, idrochimici ed idrologici e tenendo conto anche della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento. La delimitazione di dette zone e le relative prescrizioni si rendono necessarie per la tutela del patrimonio idrico con particolare riferimento alle aree di ricarica della falde, alle emergenze naturali ed artificiali delle falde ed alle zone di riserva.
9. Le aree di ricarica delle falde e delle emergenze naturali ed artificiali delle stesse di cui al precedente p.8 sono individuate e disciplinate sulla base dei seguenti elementi:
  - estensione e localizzazione;
  - caratteristiche idrogeologiche, idrochimiche e pedologiche;
  - importanza dell'acquifero alimentato e suo grado di sfruttamento;
  - uso reale del suolo e destinazioni d'uso;
  - ciclo integrale dell'acqua.
10. Le zone di riserva di cui al precedente p.8 sono individuate e disciplinate sulla base di specifici studi idrogeologici, idrologici, idrochimici, microbiologici e pedologici attraverso i quali individuare estensione e configurazione in relazione alle previsioni di sfruttamento ed al grado di protezione ed eventuale pericolo di inquinamento della risorsa idrica. Nel caso di successivo utilizzo delle risorse idriche presenti all'interno delle zone di riserva, si dovrà procedere alla delimitazione delle relative zone di tutela assoluta e di rispetto dai punti di captazione o derivazione.

11. Nelle “zone di protezione” di cui al precedente p.5, ed in particolare nelle zone di riserva di cui al precedente p.8, al fine di preservare nel tempo le caratteristiche quali-quantitative delle risorse idriche presenti, sulla base degli studi e degli elementi di cui ai precedenti punti 8, 9 e 10 si potranno adottare idonee misure relative alla destinazione d’uso del territorio interessato nonché eventuali limitazioni specifiche per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

### **ART. 171 - Disposizioni generali**

1. Fatte salve le specifiche disposizioni di cui ai precedenti articoli, nelle aree esposte a pericolosità geologiche con consistenti o gravi limitazioni, potenzialmente urbanizzabili o interessate da cambio di destinazione d’uso, deve essere sempre attentamente valutata in fase preventiva la necessità di interventi che portino:
  - all’eliminazione o quanto meno l’attenuazione delle condizioni di pericolo a livello locale a mezzo realizzazione di opere di sistemazione del suolo e/o di sostegno e consolidamento delle porzioni in frana, opere idrauliche longitudinali e/o trasversali e di protezione spondale per la difesa dai rischi di esondazione fluviale;
  - alla riduzione degli elementi esposti a rischio, eventualmente delocalizzando le strutture ovvero adottando, come peraltro previsto ai sensi di legge, adeguati piani di protezione civile tesi all’attenuazione dei danni attesi.
2. Ai sensi dell’art.10, c.4 delle Norme di Attuazione del P.A.I. nelle aree in frana senza rischio associato si dovrà tenere conto della normativa vigente, in particolare di quanto previsto dall’art.13 della L.64/1974;
3. Al fine di garantire la conservazione del suolo, la mitigazione del rischio idrogeologico, la moderazione delle piene e la tutela dell’ambiente, i territori collinari e montani ad uso agricolo o forestale sono soggetti alle seguenti norme:
  - i proprietari ed i conduttori dei terreni devono procedere alla regimazione idrica superficiale delle acque selvagge realizzando e mantenendo efficiente l’apposita rete di smaltimento; parimenti deve essere mantenuta efficiente da proprietari e frontisti la rete di scolo generale liberandola da eventuali residui di lavorazione dei terreni e/o vegetali nonché da eventuali rifiuti;
  - i proprietari ed i conduttori dei terreni, in presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico devono provvedere al loro incanalamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di drenaggio;
  - in nessun caso devono essere danneggiate opere pubbliche di sistemazione, superficiale e/o profonda, già in atto;
  - le scarpate artificiali devono essere sistemate e recuperate facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell’ingegneria naturalistica, con inserimento di specie erbaceo-arbustive autoctone e mantenendo, se presente, il bosco;
  - eventuali lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali principali (provinciali, comunali) ed ai cigli di scarpata devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo superiore a 1,5 m, al fine di evitare l’apporto di detriti e sedimenti sulle sedi medesime;
  - eventuali lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni torrentizie devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a 2 m;

- la viabilità minore (strade poderali, sentieri, mulattiere, carrarecce) deve essere mantenuta efficiente e dotata di cunette, tagliacque ed altre opere simili atte ad evitare la trasformazione in collettori di acque superficiali durante le piogge; le lavorazioni agricole ad essa prospiciente devono mantenere una distanza di rispetto non inferiore a 1,5 m.
4. In relazione alle attività estrattive, nelle more di approvazione dei Piani di Settore regionali e provinciali, eventuali progetti di attività di cava devono essere corredati da uno Studio di Compatibilità idraulico-geologico-ambientale ai sensi dell'art.13, c.4 delle Norme di Attuazione del P.A.I..

## **TITOLO SETTIMO: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPITOLO I: VIGILANZA E SANZIONI**

#### **ART. 172 - Attività di vigilanza**

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengano effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuti necessari.

Gli incaricati del Sindaco ad effettuare la verifica devono redigere, in contraddittorio col titolare e/o richiedente, contestualmente alla visita, apposito processo verbale.

#### **ART. 173 - Sanzioni**

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dalla normativa vigente in materia. Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

#### **ART. 174 - Divieto di allaccio a pubblici servizi**

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di titolo abilitativo, se obbligatorio.

#### **ART. 175 - Poteri in deroga**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento.

### **CAPITOLO II: NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **ART. 176 - Norme abrogate**

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme del presente Regolamento.

### **ART. 177 - Entrata in vigore del presente Regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi preposti e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del comune.

### **ART. 178 - Norme Transitorie**

Il presente regolamento si applica a progetti presentati successivamente alla data di entrata in vigore del Regolamento stesso. Non si applica agli interventi già autorizzati rispetto ai quali i relativi lavori siano iniziati alla data di adozione del presente R.E.U. e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio salvo eventuali proroghe.

### **ART. 179 - Adeguamento e rispetto del REU**

L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

#### I PROGETTISTI

(ing. Nino Stefanucci)

(ing. Giuseppe Stefanucci)

(ing. Domenico Stefanucci)

(ing. Vincenzo Papaleo)

(arch. Pietro Debilio)

(geol. Andrea Leuzzi)

(dott. Agr. Rocco Iammello)