

COMUNI DI SCIDO COSOLETO DELIANUOVA

PIANO STRUTTURALE IN FORMA ASSOCIATA

ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i.

Elaborato

REU

rev
2

REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO



Comune Capofila

Comune di Scido

I Sindaci

SCIDO - Giuseppe Zampogna
COSOLETO - Antonino Giofrè
DELIANUOVA - Rocco Corigliano

Il Responsabile dell'Ufficio di Piano

arch. Antonino De Bruno

Elaborazione

Gennaio 2012

Delibera di Adozione

SCIDO - C.C. nr. 2 del 21/02/2011
COSOLETO - C.C. nr. 2 del 24/02/2011
DELIANUOVA - C.C. nr. 3 del 16/02/2011

Delibera di Approvazione

Gruppo di progettazione

prof. ing. Renato Cristiano - Capogruppo
dott. arch. Antonio Oliviero
dott. ing. Aldo Costantino
dott. geol. Aurelio Circosta
dott. geol. Domenico Scidone
dott. geol. Susanna Romeo
dott. agr. Giuseppe Vottari
ing. Kevin Praticò - Giovane professionista

Collaborazione

ing. Giacomo Caristi

Elaborato adeguato/modificato a seguito delle Controdeduzioni alle Osservazioni al PSA adottato così come da Delibere di Consiglio Comunale:
• Comune di Scido: n.39 del 29/11/2011;
• Comune di Cosoleto: n. 37 del 21/11/2011 e n. 38 del 12/12/2011
• Comune di Deliana: n. 35 del 21/11/2011
Elaborato adeguato/modificato a seguito delle Osservazioni della Provincia di Reggio Calabria
Settore 15 nota prot. n. 94286 del 20/03/2012

**INDICE**

SEZIONE 1: STANDARD, PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI.....	5
1.1 <i>Oggetto ed elaborati del Piano.....</i>	5
ART.1.Oggetto del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.....	5
ART.2.Adeguamento e rispetto del REU.....	7
1.2 <i>Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e degli interventi.....</i>	8
ART.3.Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni.....	8
ART.4.Definizione interventi.....	11
ART.5. Definizione di Cambio della Destinazione d'uso.....	13
ART.6.Definizione di Opere di arredo urbano.....	14
ART.7.Parcheggi.....	15
1.3 <i>Normativa Tecnica.....</i>	16
ART.8. Articolazione delle componenti.....	16
ART.9. Classificazione del territorio Comunale.....	16
ART.10.Modalità di attuazione.....	16
ART.10 bis. Linee guida per la redazione del Piano Operativo Temporale.....	16
ART.11.I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.).....	17
ART.12.Comperti edificatori.....	18
ART.13.Strumenti di pianificazione negoziata.....	19
ART.14.Nucleo Storico.....	20
ART.15.Città Consolidata.....	21
ART.16.Città Diffusa.....	23
ART.17.Aree in trasformazione.....	24
ART.18.Aree Produttive.....	24
ART.19.Aree ancora edificabili.....	26
ART.20.Aree di ricomposizione.....	26
ART.20 bis. Aree di ricomposizione utilizzabili previa messa in sicurezza del territorio.....	27
ART.21.Aree per insediamenti produttivi di beni e servizi.....	28
ART.22. Servizi pubblici locali esistenti e di progetto.....	30
ART.22 bis. Aree per la realizzazione di servizi a livello Locale e Sovralocale.....	31
ART.23.Il sistema della mobilità e del trasporto.....	33
ART.24.Percorsi ciclopedonali.....	33
ART.25.Definizioni componenti e obiettivi.....	35
ART.26.Aree agricole.....	35
ART.27.Disciplina dell'edificazione nel TAF.....	35
ART.28.Norme generali per l'edilizia rurale e per gli spazi.....	37
ART.29. Definizioni componenti e obiettivi.....	39
ART.30. Core Areas.....	39
ART.31. Territorio da proteggere.....	39
ART.32. Territorio non Strutturato per la Promozione Economica e Sociale.....	40
ART.33. Territorio Strutturato per la Promozione Economica e Sociale.....	41
ART.34.Caratteristiche delle aree di emergenza per la redazione dei piani di Protezione Civile.....	43
ART.35.Finalità.....	46
ART.36. Regole per la Perequazione Urbanistica e Definizioni.....	47
ART.37.Procedimento per il calcolo dei diritti edificatori.....	47
ART.38.Trasferimento dei diritti edificatori.....	48
ART.39.Le zone riceventi i diritti edificatori.....	48
ART.40.Calcolo delle superfici da monetizzare nel caso di mancata cessione di aree.....	49
ART.41.Aree vincolate.....	50
SEZIONE 2: SICUREZZA, NORME COSTRUTTIVE E RISPARMIO ENERGETICO.....	53
2.1 <i>Norme per la sicurezza degli edifici.....</i>	53
ART.42.Sicurezza alla stabilità delle strutture portanti.....	53
ART.43.Sicurezza da costruzioni che minacciano pericolo.....	53
ART.44.Protezione contro gli incidenti da caduta.....	53
ART.45.Sicurezza degli impianti.....	53



ART.46.Protezione antincendio.....	53
ART.47.Sicurezza nei fabbricati speciali.....	54
ART.48.Fascicolo del fabbricato.....	54
<i>2.2 Agibilità degli edifici.....</i>	<i>55</i>
ART.49.Opere soggette ad autorizzazione di agibilità	55
ART.50.Richiesta di autorizzazione di agibilità.....	55
ART.51.Documentazione a corredo della richiesta di agibilità	55
ART.52.Rilascio dell'autorizzazione di agibilità.....	56
ART.53.Certificazione degli immobili di vecchia costruzione.....	56
ART.54.Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità	56
<i>2.3 Classificazione e Caratteristiche costruttive degli edifici</i>	<i>58</i>
ART.55.Classificazione dei locali e delle categorie catastali.....	58
ART.56.Caratteristiche dei locali agibili	60
ART.57.Piani interrati e seminterrati	60
ART.58.Sottotetti.....	61
ART.59.Soppalchi.....	61
ART.60.Recupero dei sottotetto, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti.....	61
<i>2.4 Fruizione ed accessibilità delle strutture edilizie</i>	<i>63</i>
ART.61.Eliminazione delle barriere architettoniche: prescrizioni e norme	63
ART.62.Percorsi pedonali	63
ART.63.Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni	64
ART.64.Accessi.....	64
ART.65.Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione-corridoi-passaggi	64
ART.66.Percorsi interni verticali: scale-rampe-ascensori-impianti speciali	65
ART.67.Locali igienici.....	65
ART.68.Pavimenti.....	66
ART.69.Infissi: porte-finestre-parapetti.....	66
ART.70.Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici - cassette per corrispondenza.....	67
ART.71.Edilizia abitativa: alloggio	67
ART.72.Sale e luoghi per riunioni e spettacoli.....	67
ART.73.Locali pubblici.....	68
ART.74.Deroghe.....	68
ART.75.Sanzioni	68
<i>2.5 Igiene degli edifici</i>	<i>69</i>
ART.76.Caratteristiche delle cucine	69
ART.77.Caratteristiche dei bagni.....	69
ART.78.Aerazione naturale e ventilazione attivata	69
ART.79.Illuminazione naturale e artificiale	69
ART.80.Comfort acustico.....	70
ART.81.Coperture e isolamento delle coperture.....	70
ART.82.Cortili e chiostrine.....	71
ART.83.Isolamento termico	71
ART.84.Smaltimento delle acque bianche	71
ART.85.Smaltimento delle acque nere	71
ART.86.Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie	72
ART.87.Servizi tecnologici	72
ART.88.Parcheggi e autorimesse	73
<i>2.6 Igiene Ambientale</i>	<i>74</i>
ART.89.Salubrità del terreno.....	74
ART.90.Concimaie	74
ART.91.Disciplina degli scarichi.....	74
ART.92.Pozzi, vasche e cisterne di acqua potabile.....	74
ART.93.Scarichi di materiali e uso dell'acqua pubblica	74
ART.94.Manutenzione delle aree scoperte.....	74
ART.95.Salubrità dell'aria	74
ART.96.Finalità	76
ART.97.Misure di tutela	76



ART.98.Regime autorizzatorio.....	76
ART.99.Domanda e documentazione.....	76
<i>2.7 Impianti per la telefonia cellulare.....</i>	<i>76</i>
ART.100.Ubicazione degli impianti	77
ART.101.Controlli	77
ART.102.Responsabilità e inadempienze.....	78
ART.103.Impianti esistenti.....	78
<i>2.8 Sicurezza e lavori edili.....</i>	<i>79</i>
ART.104.Inizio dei lavori e formalità da esperire	79
ART.105.Responsabilità.....	79
ART.106.Organizzazione del cantiere.....	79
ART.107.Interruzione dei lavori	79
ART.108.Ultimazione dei lavori	80
ART.109.Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni.....	80
ART.110.Impianti di cantiere	80
ART.111.Demolizioni - scavi - materiali di risulta e loro conferimento	81
ART.112.Pulizia delle strade.....	81
ART.113.Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico.....	81
ART.114.Rinvenimenti e scoperte.....	81
ART.115.Vigilanza sulle costruzioni.....	81
ART.116.Contravvenzioni	82
ART.117.Sanzioni penali.....	82
ART.118.Prescrizioni di abusi edilizi minori.....	83
ART.119.Tolleranze costruttive	83
<i>2.9 Norme per il risparmio energetico.....</i>	<i>84</i>
ART.120.Norme, ambito di applicazione, sanzioni	84
ART.121.Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili.....	84
ART.122.Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia	86
ART.123.Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore.....	86
ART.124.Risparmio energetico nel periodo invernale.....	87
ART.125.Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico	87
ART.126.Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie	87
ART.127.Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche.....	88
<i>2.10 Norme per la sicurezza antisismica</i>	<i>89</i>
ART.128.Norme ed ambito di applicazione	89
ART.129.Altri riferimenti normativi	89
SEZIONE 3: ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO	90
<i>3.1 Permesso di Costruire e Dichiarazione di Inizio Attività.....</i>	<i>90</i>
ART.130.Opere soggette a permesso di costruire.....	90
ART.131.Soggetti legittimati.....	90
ART.132.Richiesta di permesso di costruire	90
ART.133.Documentazione necessaria per il permesso di costruire	91
ART.134.Procedura per il rilascio del permesso di costruire	94
ART.135.Rilascio del permesso di costruire.....	94
ART.136.Non rispetto dei termini.....	95
ART.137.Contributo per il rilascio del permesso di costruire	95
ART.138.Efficacia, durata, trasferibilità e revoca del permesso di costruire.....	96
ART.139.Permesso di costruire in deroga.....	96
ART.140.Permesso di costruire in sanatoria.....	97
ART.141.Denuncia di inizio attività' (D.I.A.)	97
ART.142.Decadenza della denuncia	98
ART.143.Nullità della denuncia.....	98
ART.144.Opere non soggette a titolo abilitativo	98
ART.145.Interventi urgenti	99



<i>3.2 Decoro Urbano.....</i>	<i>100</i>
ART.146.Aspetto e manutenzione degli edifici.....	100
ART.147.Tinteggiature esterne	100
ART.148.Tende aggettanti sullo spazio pubblico	100
ART.149.Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate.....	100
ART.150.Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari.....	101
ART.151.Servitù pubbliche.....	101
ART.152.Elementi aggettanti.....	102
ART.153.Antenne radio e televisive	102
ART.154.Marciapiedi.....	103
ART.155.Passi carrabili	103
ART.156.Depositi di materiali.....	103
<i>3.3 Conferenza dei servizi e sportello unico.....</i>	<i>104</i>
ART.157.Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune e tra amministrazioni diverse.....	104
ART.158.Sportello Unico per le attività produttive e Sportello Unico per l'edilizia	104
<i>3.4 Misure di Salvaguardia.....</i>	<i>105</i>
ART.159.Misure di salvaguardia	105
ART.160.Entrata in vigore	105
ART.161.Opere autorizzate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.....	105

NB:

Gli articoli sottolineati del presente REU sono stati modificati e/o integrati a seguito delle Osservazioni formulate dalla Provincia di Reggio Calabria Settore 15 Pianificazione territoriale, Programmazione, Urbanistica con nota prot. nr. 94286 del 20/03/2012

SEZIONE 1: PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

1.1 OGGETTO DEL REU ED ELABORATI DEL PIANO

ART. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO ED ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE IN FORMA ASSOCIATA

1. Le finalità ed il ruolo del presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico annesso al Piano Strutturale Associato - PSA - sono quelle previste nell'art. 21 della LUR - L. Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002 - "Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché delle infrastrutture per la mobilità e a rete".
2. Il REU oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, stabilisce:
 - a) Le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano;
 - b) I parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
 - c) Le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti;
 - d) Quelle per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - e) Le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla normativa vigente;
 - f) Ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi.
3. Il REU, quindi, ha in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal PSA è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili.
4. Il REU, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PSA da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.
5. Il PSA è composto dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO	RG – Relazione Generale	--
	RQC – Relazione Quadro Conoscitivo	--
	QC1 – Inquadramento territoriale	1:25.000
	QC2 – La Pianificazione Sovraordinata	VARIE
	QC3/A – I Programmi di fabbricazione Vigenti – Comune di Scido	1:7.500
	QC3/B – I Programmi di fabbricazione Vigenti – Comune di Delianuova	1:7.500
	QC3/C – I Programmi di fabbricazione Vigenti – Comune di Cosoleto	1:7.500
	QC4/A – Lo Stato di Attuazione della Pianificazione – Comune di Scido	1:7.500
	QC4/B – Lo Stato di Attuazione della Pianificazione – Comune di Delianuova	1:7.500
	QC4/C – Lo Stato di Attuazione della Pianificazione – Comune di Cosoleto	1:7.500
	QC5 – Carta delle infrastrutture per la mobilità	1:15.000
	QC6 – Carta delle infrastrutture tecnologiche dei centri abitati	1:8.000
	QC7 – Carta delle risorse	1:15.000
	QC8 – Carta dei vincoli	1:15.000
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	REU – Regolamento Edilizio ed Urbanistico	
	CL1 – Schema delle scelte di pianificazione	1:15.000
	CL02/A – Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari – Comune di Scido	1:7.500
	CL02/B – Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari – Comune di	1:7.500



	Delianuova	
	CL02/C - Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari - Comune di Cosoleto	1:7.500
	CL02/D - Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari - Comune di Scido	1:2.000
	CL02/E - Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari - Comune di Delianuova	1:2.000
	CL02/F - Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari - Comune di Cosoleto	1:2.000
	CL03/A - Carta di Sintesi - Comune di Scido	1: 7.500
	CL03/B - Carta di Sintesi - Comune di Delianuova	1: 7.500
	CL03/C - Carta di Sintesi - Comune di Cosoleto	1: 7.500
	CL04/A - Disposizioni per la redazione dei piani di protezione civile - Comune di Scido	1:2.000
	CL04/B - Disposizioni per la redazione dei Piani di Protezione Civile - Comune di Delianuova	1:2.000
	CL04/C - Disposizioni per la redazione dei Piani di Protezione Civile - Comune di Cosoleto	1:2.000
	CL05 - Carta della Rete Ecologica Comunale	1:15.000
STUDIO AGRO - PEDOLOGICO	RAP - Relazione Agropedologica	--
	TAP1 - Carta della capacità d'uso del suolo	1:15.000
	TAP2 - Carta dell'uso del suolo	1:15.000
STUDIO GEOLOGICO - TECNICO	RGT - Relazione geologico-tecnica	--
	TG1 - Carta geologica e di inquadramento strutturale	1:15.000
	TG2 - Carta delle sezioni	1:15.000
	TG3 - Carta clivometrica	1:15.000
	TG4/A - Carta geomorfologica - Comune di Scido	1:7.500
	TG4/B - Carta geomorfologica - Comune di Delianuova	1:7.500
	TG4/C - Carta geomorfologica - Comune di Cosoleto	1:7.500
	TG5/A - Carta idrogeologica e del sistema idrografico - Comune di Scido	1:7.500
	TG5/B - Carta idrogeologica e del sistema idrografico - Comune di Delianuova	1:7.500
	TG5/C - Carta idrogeologica e del sistema idrografico - Comune di Cosoleto	1:7.500
	TG6/A - Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale - Comune di Scido	1:7.500
	TG6/B - Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale - Comune di Delianuova	1:7.500
	TG6/C - Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica locale - Comune di Cosoleto	1:7.500
	TG7/A - Carta di Sintesi - Comune di Scido	1:7.500
	TG7/B - Carta di Sintesi - Comune di Delianuova	1:7.500
	TG7/C - Carta di Sintesi - Comune di Cosoleto	1:7.500
	TG8 - Carta dell'ubicazione delle indagini	1:5.000
	TG9/A - Carta di fattibilità delle azioni di piano - Comune di Scido	1:7.500
	TG9/B - Carta di fattibilità delle azioni di piano - Comune di Delianuova	1:7.500
	TG9/C - Carta di fattibilità delle azioni di piano - Comune di Cosoleto	1:7.500
	TG10/A - Carta dei vincoli idrogeologici - Comune di Scido	1:7.500
TG10/B - Carta dei vincoli idrogeologici - Comune di Delianuova	1:7.500	
TG10/C - Carta dei vincoli idrogeologici - Comune di Cosoleto	1:7.500	
TG10/D - Carta dei vincoli idrogeologici - Comune di Scido	1:2.000	
TG10/E - Carta dei vincoli idrogeologici - Comune di Delianuova	1:2.000	
TG10/F - Carta dei vincoli idrogeologici - Comune di Cosoleto	1:2.000	
TG11 - Carta delle unità di paesaggio	1:15.000	

**ART. 2. ADEGUAMENTO E RISPETTO DEL REU**

1. 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.
2. Chiunque intende procedere agli interventi di cui al successivo art. 4 deve chiedere apposito permesso di costruire o presentare denuncia di inizio attività al Responsabile del settore, corrispondendo il pagamento degli eventuali oneri, secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Deve inoltre attenersi a quanto contenuto nel presente REU.



1.2 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEGLI INTERVENTI

ART. 3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI

St - Superficie territoriale (mq/ha)

Si intende l'area di una porzione di territorio comprendente la Sf (superficie fondiaria) e quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ogni altra superficie di uso e proprietà pubblica.

Ift - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Sf - Superficie fondiaria (mq)

Si intende la parte di superficie (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale, le superfici destinate alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Si intende il rapporto massimo consentito tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria così come precedentemente definita.

V - Volume di un fabbricato (mc)

Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando il prodotto della superficie utile lorda (Sul) di ciascun piano, per l'altezza dell'interpiano. Non sono conteggiati ai fini del volume le superfici che non vengono conteggiate nel calcolo della superficie utile lorda per come definita successivamente.

S1 - Superfici opere urbanizzazione primaria (mq)

Si intendono le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e precisamente: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, rete idrica, fognatura, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di ambito.

S2 - Superficie opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Si intendono le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondarie e precisamente: asili e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi attrezzate di quartiere.

Sm - Superficie minima di intervento (mq)

Si intende la superficie minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico diretto o preventivo.

Lm - Lotto minimo d'intervento (mq)

Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

Sc - Superficie coperta (mq)

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul terreno del volume edilizio fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni e gronde) almeno aperte su due lati e non superiore a ml 1,50 di sporgenza dal filo del fabbricato e delle pensiline a copertura degli ingressi purché inferiori a 8 mq. di superficie. E' considerata superficie coperta la parte eccedente tali misure.

Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Si intende il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto.

Sul - Superficie utile lorda (mq)

Si intende la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali.

Non vengono conteggiate nella superficie utile coperta:



- Le superfici degli spazi aperti realizzati sotto forma di porticato, veranda, logge, balcone, cavedio. Limitatamente ai porticati, alle verande, tettoie e ai terrazzi coperti, la loro superficie non può essere superiore al 30% di quella utile coperta. La parte eccedente il 30% è considerata superficie utile coperta;
- Le superfici dei piani interrati destinati a parcheggi, cantine, depositi o similari a servizio delle unità immobiliari o dei servizi tecnici del fabbricato;
- Le superfici dei piani parzialmente interrati, aventi superficie laterale entroterra non inferiore al 50% della superficie laterale del piano, o che non abbiano i requisiti di abitabilità, o che abbiano altezza (misurata dal pavimento all'intradosso del solaio sovrastante) inferiore a 2,70 m. In esse non potranno essere realizzate opere o installati impianti finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone;
- Le superfici dei piani sottotetto che non hanno i requisiti di abitabilità, destinati a stenditoi, depositi, cantine, servizi accessori e tecnici, la cui altezza massima (calcolata all'estradosso del solaio) non supera m. 2,70 e quella media non supera m 2,00.
- Le superfici dei vani tecnici, strettamente necessarie a consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa ascensore, vano scala, serbatoi idrici, ecc.;
- Le superfici delle scale di sicurezza e i vani corsa dei relativi impianti di sollevamento aggiunti all'esterno di corpi di fabbrica esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri 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;

Iut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Sul) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.

Iuf - Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq)

Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile lorda (Sul) e la superficie fondiaria del lotto.

Hf - Altezza delle fronti di un edificio (ml)

L'altezza di ciascun fronte di un fabbricato si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta alla più alta delle due quote: intradosso dell'ultimo solaio abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso si calcola nel punto medio) o bordo inferiore della gronda, se posta a quota superiore all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile. Nel caso di edificazione su diverse quote è ammissibile l'aumento dell'altezza di 3 ml tramite realizzazione di un piano seminterrato.

H - Altezza delle costruzioni (ml)

Si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il precedente parametro Hf.

Df - Distanza fra le fronti (ml)

E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Nel caso di fronti non parallele la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco. Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio, salvo quando le fronti costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della loro larghezza. Nei casi in cui le fronti dello stesso edificio formino fra loro un angolo interno inferiore a 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di esse, non rispettando la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte



eccedente i trenta centimetri 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 sono esclusi dalla misurazione della distanza.

Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.

Dc - Distanza dai confini (ml)

E' la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri 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 sono esclusi dalla misurazione della distanza.

Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.

Ds - Distanza dalle strade (ml)

E' la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. 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.) in quanto soggette ad esproprio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri 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 sono esclusi dalla misurazione della distanza.

Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.

Deroghe alle distanze

Quando l'applicazione della norma di cui ai punti che precedono 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 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 gazebi 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, al servizio di strutture di arredo stradale;
- Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a m 1.5 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.

N - Numero dei piani (n)

E' il numero dei piani abitabili, compreso eventuali piani in ritiro, il sottotetto (se abitabile) ed il seminterrato (se abitabile).

Lf - Lunghezza fronti (ml)

E' la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se in pianta spezzata o mistilinea.

IP - Indice di piantumazione (n/ha)



E' il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

Dt - Densità territoriale (ab/ha)

Si intende il rapporto massimo ammissibile fra gli abitanti insediabili e/o insediati e la superficie territoriale.

IC - Indice Capitario (mc/ab)

È il rapporto tra il volume teoricamente edificabile o edificato misurato in mc, e gli abitanti insediati o insediabili.

Sun - Superficie utile netta (mq)

E' la superficie del pavimento degli alloggi al netto della muratura, tramezzi, pilastri, sguinci, vani porte e finestre, nonché le eventuali scale interne, logge e balconi.

Snr - Superficie non residenziale (mq)

E' la superficie destinata a servizi e accessori, a stretto servizio delle residenze. Tali superfici riguardano:

- Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- Autorimesse singole e collettive;
- Androni d'ingresso e porticati liberi;
- Logge e balconi.

Sce - Superficie complessiva di un edificio (mq)

E' la superficie costituita dalla somma della superficie utile netta (Sun) e del 60% della superficie non residenziale (Snr). La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione degli edifici.

Sie - Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore a 3/4 del perimetro.

In particolare:

- **Patio** - si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
- **Chiostrina** - Si intende lo spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.
- **Cavedio** - Si intende lo spazio interno, per la ventilazione dei bagni o dei locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, sul quale non si possono aprire luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara e avere areazione naturale.
- **Cortile** - Si intende uno spazio nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 10,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 delle pareti che la circondano.

ART. 4. DEFINIZIONE INTERVENTI

1. L'attività di costruzione e trasformazione è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PSA, oltre che alla disciplina del presente regolamento.
2. Gli interventi normati dal presente regolamento sono i seguenti:
 - M.O. Interventi di manutenzione ordinaria
 - M.S. Interventi di manutenzione straordinaria
 - R.R.S. Interventi di restauro e risanamento conservativo
 - R.E. Interventi di ristrutturazione edilizia



- N.C. Interventi di nuova costruzione
- R.U. Interventi di ristrutturazione urbanistica
- S.E. Interventi di sostituzione edilizia
- A.E. Interventi di ampliamento Edilizio

Interventi di manutenzione ordinaria (M.O.)

Per “interventi di manutenzione ordinaria” si intendono 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 (art. 3, comma 1, lett. a, DPR 380/2001 e s.m.i.).

Interventi di manutenzione straordinaria (M.S.)

Per “interventi di manutenzione straordinaria” si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso (art. 3, comma 1, lett. b), DPR 380/2001 e s.m.i.).

Interventi di restauro e di risanamento conservativo (R.R.C.)

Per “interventi di restauro e di risanamento conservativo” si intendono 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, 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 dall’esigenza d’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo originario (art. 3, comma 1, lett. c), DPR 380/2001 e s.m.i.).

Interventi di ristrutturazione edilizia (R.E.)

Per “interventi di ristrutturazione edilizia” si intendono 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 da quello precedente, a prescindere dalla destinazione d’uso. Tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio; l’eliminazione, la modifica o l’inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente (art. 3, comma 1, lett. d), DPR 380/2001 e s.m.i.). L’intervento di ristrutturazione non può portare a una sagoma dell’edificio eccedente la sagoma preesistente.

Interventi di nuova costruzione (N.C.)

Per “interventi di nuova costruzione” si intendono quegli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti (art.3, comma 1, lett. e), DPR 380/2001 e s.m.i.).

Interventi di ristrutturazione urbanistica (R.U.)

Per “interventi di ristrutturazione urbanistica” si intendono quegli interventi rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 3, comma 1, lett. f), DPR 380/2001 e s.m.i.).

Interventi sostituzione edilizia (S.E.)

Per interventi di “sostituzione edilizia”, si intendono quell’insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall’originario, mediante demolizione con ricostruzione a parità di volume preesistente, ma con possibilità della modifica della sagoma planivolumetrica e dell’area di sedime e della collocazione sul lotto.

Interventi di Ampliamento Edilizio



Per Interventi di Ampliamento Edilizio si intendono le opere di accrescimento dell'organismo edilizio esistente, nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici prescritti ambito per ambito.

3. Gli interventi di cui al comma 2 dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita al successivo art. 41.

ART. 5. DEFINIZIONE DI CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso di un'area il complesso di usi o di funzioni ammesse dalla strumentazione urbanistica per l'area.
2. Si definisce destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per esse rilasciate, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
3. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
 - A. Funzioni Residenziali;
 - B. Funzioni Produttive di Servizio e Terziarie;
 - C. Attività Industriali;
 - D. Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
 - E. Attività agricola.
4. Si definisce cambio di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 3, da richiedere con concessione onerosa.
5. Il passaggio d'uso nello stesso raggruppamento è possibile attraverso una DIA non onerosa e quando non servano aggiunta di standard, servizi o spazi (pubblici e privati) aggiuntivi.
6. Per gli immobili costruiti prima del 06/08/1967, il mutamento ed il passaggio d'uso sono senza oneri e viene effettuato attraverso una DIA
7. I raggruppamenti di destinazione d'uso sono specificati nella seguente tabella:

A - FUNZIONI RESIDENZIALI	
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 - FUNZIONI PRODUTTIVE DI SERVIZIO E TERZIARIE	
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 (a pagamento)
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 - ATTIVITA' INDUSTRIALI	
C1	Attività manifatturiere industriali o artigianali



C2	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
D - SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE GENERALE O COMPrensoriaLE	
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 rionali e ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
E - ATTIVITA' AGRICOLA	
E1	Coltivazione agricola in pieno campo
E2	Coltivazione in serra
E3	Allevamento estensivo e biologico
E4	Allevamento intensivo
E5	Attività selvicolturale
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, Laghetto irriguo e antincendio
E11	Laghetto sportivo
E12	Impianti di itticoltura
E13	Strade interpoderali
E14	Reti tecnologiche produttive
E15	Silos
E16	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
E17	Trasformazione e confezionamento di prodotti agricoli

ART. 6. DEFINIZIONE DI OPERE DI ARREDO URBANO

1. Si definiscono "opere di arredo urbano" le seguenti:

- Espositori
- Collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- Nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- Bacheche e punti informativi
- Nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
- Panchine e cestini
- Punti vendita automatizzati
- Portabiciclette
- Dispositivi di illuminazione esterna
- Cabine telefoniche
- Cartelloni pubblicitari
- Segnaletica specialistica e turistica
- Torrette telefoniche per taxi
- Armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici



- Buche per la posta
- Apparecchi illuminanti
- Pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- Strutture mobili per il commercio su area pubblica

Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia non si configurano come interventi edilizi e sono soggette al rispetto delle norme di decoro urbano, occupazione di suolo pubblico e alla disciplina del Regolamento di Polizia Urbana, previa autorizzazione dell'Amministrazione.

ART. 7. PARCHEGGI

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della L. 1150/1942 così come modificato dalla L. 122/1989. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.
2. Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio deve essere incrementata nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 della LR 17/1999. La norma di cui al presente comma vale anche per la parte commerciale di edifici a destinazione mista (residenziale/commerciale). Deroghe al presente comma si applicano per gli esercizi di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti.
3. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno alberi ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 20 mq. di superficie.



1.3 NORMATIVA TECNICA

ART. 8. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI

1. La disciplina del territorio comunale dei Comuni definita dal PSA negli elaborati di Classificazione del Territorio (CL01, CL02, CL03, CL04, CL05) e dalle norme del presente REU è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:

- a) Sistema insediativo
- b) Sistema dei servizi e delle attrezzature
- c) Sistema relazionale e delle infrastrutture

Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del PSA e corrispondono agli ambiti che compongono il sistema territoriale complessivo e delle relazioni che legano tali sistemi.

ART. 9. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Ai sensi dell'art. 20 della LUR il PSA classifica il territorio dei Comuni nei seguenti Ambiti Territoriali Unitari (ATU) secondo la rappresentazione illustrata nell'elaborato "CL02 - Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari":

- Territorio Urbanizzato che comprende: Nucleo Storico, Città Consolidata, Città Diffusa, Aree in trasformazione, Aree Produttive.
- Territorio Urbanizzabile che comprende quei terreni liberi a ridosso delle recenti espansioni o al di fuori del perimetro urbano, destinati dal PSA a nuovi insediamenti, a nuovi servizi e infrastrutture incompatibili con gli usi agricoli. Comprende: Aree ancora edificabili, Aree di ricomposizione, Aree per lo sviluppo produttivo di nuovo impianto
- Territorio Agricolo e Forestale (T.A.F.), che comprende le parti del territorio non urbanizzate e destinate dal PSA a mantenere nel loro complesso, gli attuali usi agricoli forestali. In base alla relazione Agropedologica il territorio agricolo forestale è stato distinto nelle zone E2, E3, E4, E5.
- Territorio Tutelato (T.T), che comprende le parti del territorio sottoposte a vincolo di tutela (Aree Parco, SIC, ZPS, ecc.).

ART. 10. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il PSA si attua per intervento diretto o per intervento indiretto, secondo quanto stabilito dalle norme del presente REU
2. Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente nel rispetto di grandezze e indici che regolano ciascuna delle componenti del sistema insediativo.
3. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinata dal PSA all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dal successivo articolo.
4. Gli interventi negli ATU "Aree ancora edificabili", "Aree di ricomposizione" e nel "Sistema dei servizi e delle attrezzature" sono soggetti alla formazione di un Piano Operativo Temporale Comunale secondo quanto previsto dal seguente art. 10 bis.

ART. 10 BIS. LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO TEMPORALE

1. Le Amministrazioni Comunali di Scido, Cosoleto e Delianuova, successivamente all'atto di approvazione del PSA si impegnano a redigere apposito Piano Operativo Temporale (POT) per il territorio di propria competenza.
2. Il POT, è lo strumento di programmazione attraverso il quale attuare le trasformazioni del territorio per interessi pubblici o di interesse pubblico, individuati tali dal Consiglio Comunale, da



realizzare nell'arco temporale di un quinquennio, ovvero, nel corso del mandato dell'Amministrazione adottante.

3. Il POT opererà in coerenza con quanto stabilito dal PSA, e dovrà essere coordinato con il Bilancio Pluriennale Comunale, e, ai sensi dell'art. 20 della L. 36/1999, ha il valore e gli effetti del Piano Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della L. 10/1977.
4. Nella scelta degli ATU da sottoporre al POT l'Amministrazione Comunale dovrà operare nei limiti delle dimensioni massime di territorio urbanizzabile da poter trasformare, secondo quanto disposto all'art. 54 delle NTA del PTCP avente ad oggetto la "Disciplina del consumo di suolo".
5. Il POT per gli ATU "Aree ancora edificabili", "Aree di ricomposizione" e gli ATU del "Sistema dei servizi e delle attrezzature" da assoggettare a trasformazione definirà:
 - la delimitazione degli ambiti di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi in conformità al PSA;
 - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi mobiliari interessati;
 - i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici;
 - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - la definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti, da realizzare o riqualificare, nonché, l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.
6. Al fine di perseguire l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, all'interno del POT saranno definite le regole della Perequazione Urbanistica, secondo il modello previsto nella parte 1.3.8 del REU "Modello Perequativo". In particolare il POT definirà:
 - la Quantità di Edificazione spettante al Terreno (QET), per le aree destinate alla realizzazione del "Sistema dei servizi e delle attrezzature", permettendo così l'acquisizione gratuita da parte del Comune delle aree necessarie alla realizzazione di interventi pubblici;
 - assocerà zone riceventi e zone cedenti, in modo che esse formino comparti all'interno dei quali si attua compiutamente la compensazione dei diritti edificatori;
7. Le previsioni del POT decadono se, entro i termini di validità, non siano stati richiesti:
 - il rilascio di permesso di costruire o il deposito di denuncia di inizio attività, nei casi in cui il POT ha previsto attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto;
 - la sottoscrizione di specifica convenzione, nei casi in cui il POT ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento urbanistico preventivo.
8. Nel caso in cui il POT esaurisca le sue previsioni prima della sua naturale scadenza, è facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere un nuovo POT.
9. Al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare i suddetti interventi, l'Amministrazione Comunale può attivare un avviso pubblico, per valutare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSA. All'avviso potranno rispondere i proprietari degli immobili situati negli ambiti di intervento individuati dal PSA e gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi; alla conclusione delle procedure l'Amministrazione Comunale stipulerà un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

ART. 11. I PIANI ATTUATIVI UNITARI (P.A.U.)

1. I P.A.U. sono quei piani che, in accordo con le previsioni del PSA e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:



- a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
 - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
 - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
 - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
 - f) Piani di protezione civile.
2. Il PAU è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dallo strumento urbanistico generale.
 3. Nell'ambito dei Piani Attuativi, per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.

ART. 12. COMPARTI EDIFICATORI

1. Il comparto edificatorio, costituisce uno strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.
2. Anche per l'attuazione delle finalità di perequazione, il PSA e gli altri strumenti attuativi delle previsioni urbanistiche generali individuano o formulano i criteri per l'individuazione nel proprio ambito di comparti edificatori la cui facoltativa proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi, a promotori cui i proprietari stessi possono conferire mandato, al Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.
3. Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:
 - a) l'estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile;
 - b) le modalità d'intervento definendo il modello geologico-tecnico del sottosuolo individuato mediante opportune indagini;
 - c) le funzioni ammissibili;
 - d) le tipologie d'intervento;
 - e) i corrispettivi monetari od in forma specifica;
 - f) la quantità e la localizzazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi;
 - g) gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto unitamente agli eventuali mandatarî ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri, le formule ed i valori per le operazioni di conferimento dei beni, il loro concambio e/o le eventuali permutate tra beni conferiti e risultati finali dei derivanti dalla realizzazione del comparto. Detti schemi provvedono anche alla ripartizione, secondo le quote di spettanza, delle spese generali da suddividere tra i soggetti partecipi, gli oneri specifici e quelli fiscali, per i quali comunque si applicano le agevolazioni di cui alla Legge 21 dicembre 2001, n. 448.
4. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto; il consorzio potrà così presentare, al Comune la proposta di attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto comparto sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso inutilmente il termine assegnato, di cui al comma precedente, il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto ed è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.



5. In caso d'inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine d'attuazione del piano, l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto e, se del caso, le assegna mediante apposita gara.
6. I proprietari delle aree delimitate da strade pubbliche esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale vigente hanno la facoltà di riunirsi in consorzio, ai sensi dei precedenti commi, e di elaborare, anche in mancanza degli strumenti attuativi di cui al comma 2, la proposta di Comparto Edificatorio relativamente al quale il Comune, prima di avviare le procedure previste dal presente articolo, deve applicare le procedure di approvazione previste per i piani attuativi ai sensi della normativa statale e regionale vigente.
7. In caso di inadempienza dei privati singoli o associati, dei promotori mandatari, il Comune in sostituzione di essi, entro i tempi tecnici della programmazione di cui al piano, predispone i piani di comparto addebitando agli inadempienti, con iscrizione al ruolo, ogni onere relativo e conseguente.

ART. 13. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA.

1. Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:
 - a) i Programmi Integrati di intervento, di cui alla L. 179/1992 art.16;
 - b) i Programmi di Recupero Urbano, di cui all'articolo 11 del D.Lgs. 398/1993, convertito con L. 493/1993;
 - c) i Programmi di Riqualificazione Urbana, di cui alla L. 179/1992 art.2;
 - d) i Programmi di Recupero degli Insediamenti Abusivi ai sensi della L. 47/1985 art.29;
 - e) i Programmi d'Area ai sensi della LR 08/2005
2. L'utilizzazione degli strumenti di cui al precedente comma deve comunque essere ricondotta alle norme della pianificazione territoriale ed urbanistica regionale comprese nella LUR e alla disciplina statale vigente in materia.
3. Gli strumenti di pianificazione negoziata e i comparti edificatori hanno la valenza di piani di attuazione di iniziativa pubblica anche se proposto dai proprietari delle aree riuniti in Consorzio.



1.3.1 SISTEMA INSEDIATIVO: TERRITORIO URBANIZZATO

ART. 14. NUCLEO STORICO

1. L'ATU "Nucleo Storico" è la porzione di territorio che rappresenta la memoria e l'identità del territorio comunale; comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante. L'ATU è composto da due categorie individuate nell'elaborato "QC07 – Carta delle risorse":
 - a. Centri storici di interesse: presenti nei Comuni di Scido e Delianuova, nei quali, pur in assenza di episodi di rilevante carattere monumentale, è fortemente caratterizzante e riconoscibile l'impianto insediativo storico e la consistenza dell'edificato presenta elementi di qualità storico – architettonica;
 - b. Centri storici minori: presenti nel Comune di Cosoleto, nei quali è prevalente il valore storico – testimoniale e identitario rispetto a quello artistico – monumentale;
2. Per la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale e storico – culturale dell'ATU, le Amministrazioni Comunali, anche tramite la costituzione di Società di Trasformazione Urbana, promuovono forme di Progettazione Integrata, strumenti di Pianificazione Attuativa e Negoziata (di cui agli artt. 11 e 13 del presente REU), Progetti Pilota, finalizzati a:
 - lo sviluppo di processi di valorizzazione e fruizione del patrimonio storico – testimoniale locale;
 - riqualificare il patrimonio edilizio dismesso e/o compromesso;
 - la promozione ed incentivazione di forme di "albergo diffuso" (ai sensi della LR 08/2008);
 - lo sviluppo di pratiche integrate di fruizione a fini didattico – scientifici e turistico – ricettivi;
 - definire modalità di intervento sul patrimonio rispondenti a fattori stilistici, estetici e costruttivi tipici del centro;
 - garantire una destinazione d'uso degli immobili e degli spazi aperti congruente con i caratteri distintivi dell'ATU;
 - regolare le modalità e i limiti di accesso all'ATU;
 - la strutturazione di forme di trasporto collettivo del tipo a chiamata.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU "Nucleo Storico", compatibilmente con la vincolistica vigente definita nell'elaborato "CL03 – Carta di sintesi", tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
 - c. Ristrutturazione edilizia, finalizzata al miglioramento strutturale, tecnologico e architettonico degli edifici, fermo restando i limiti imposti dal DM 1444/1968 (in particolare per le altezze che non potranno "superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture", e comunque "l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico").
4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.5 sono: A Funzioni Residenziali (tranne A7), B Funzioni Produttive (ad eccezione di B7, B8, B9), D Servizi pubblici.
5. Per gli edifici storico – architettonici individuati nell'elaborato "QC07 – Carta delle risorse" sono imposti solo interventi di Restauro e Risanamento Conservativo. E' facoltà delle Amministrazioni Comunali individuare tramite Delibera di Consiglio Comunale ulteriori edifici di pregio storico – architettonico da sottoporre ad interventi di Restauro e Risanamento Conservativo.
6. E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra.
7. Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale ai piani terra usufruiscono di forme di incentivazione fiscale, sotto forma di scomputo di oneri di urbanizzazione da



corrispondere al Comune; le forme di incentivazione fiscale vanno individuate tramite Delibera di Consiglio Comunale.

8. Gli interventi sugli edifici esistenti che provvedono alla realizzazione della rete di “albergo diffuso” fermo restando i limiti imposti dalle normative nazionali e regionali vigenti (e dalle successive modifiche che interverranno), dal DM 1444/1968 (in particolare per le altezze che non potranno “superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture”, e comunque “l’altezza massima di ogni edificio non può superare l’altezza degli edifici circostanti di carattere storico- artistico”), possono usufruire di un incremento volumetrico pari al 35% della volumetria legittimamente esistente alla data di entrata in vigore del presente REU, nonché, di forme di incentivazione fiscale, sotto forma di scomputo di oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune; le forme di incentivazione fiscale vanno individuate tramite Delibera di Consiglio Comunale.

Per la realizzazione dell’aumento di volumetria è obbligatorio per l’intero edificio oggetto dell’intervento di ricostruzione:

- a) l’utilizzo di tecniche costruttive che garantiscono prestazioni energetico – ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dalla normativa vigente, e in particolare in conformità alla direttiva 2002/91/CE, al D. Lgs. 311/2006 ed al DPR 59/2009;
- b) il rispetto delle prescrizioni tecniche previste nel DM 236/1989, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/1989, nonché in conformità alla LR 8/1998;
- c) la conformità alle norme nazionali e regionali sulle costruzioni in zona sismica ed in particolare il DM 14/01/2008 e s.m.i.;
- d) la conformità alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici, come stabilito dal DM 37/2008, avente ambito di applicazione definito all’articolo 1 dello stesso DM;
- e) l’intervento di ricostruzione non può portare in alcun modo alla realizzazione di edifici con incompiutezze strutturali e/o architettoniche e/o stilistiche. Per questo alla dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere allegato archivio fotografico dell’opera. In mancanza di detti requisiti non è certificata l’agibilità dell’intervento realizzato ai sensi dell’articolo 25 DPR 380/2001.

In deroga al comma 3 del presente articolo, gli interventi volti alla creazione della rete di “albergo diffuso” possono avvenire anche tramite interventi di “Sostituzione Edilizia”.

9. Le trasformazioni fisiche ammissibili di cui ai precedenti commi dovranno attenersi ai materiali ed alle tecnologie più tradizionali rispondenti alle caratteristiche architettoniche urbane, nonché prevedere la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici tradizionali esistenti (portoni, portali, elementi di fregio, ecc.), con particolare attenzione agli elementi esistenti realizzati con la “Pietra Verde” di Delianuova.
10. Le trasformazioni fisiche sugli edifici esistenti sono subordinate ad un’accurata verifica delle strutture delle unità edilizie interessate, che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni, anche concernenti interventi su elementi esistenti, alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili.
11. Le Amministrazioni Comunali procedono alla valutazione di massima dello stato di vulnerabilità sismica per gli immobili iscritti agli elenchi A e B della DGR 786/2009; per la messa in sicurezza di questi edifici, inoltre, predispongono specifici Programmi di Recupero.

ART. 15. CITTÀ CONSOLIDATA

1. L’ATU “Città Consolidata” è la porzione di territorio urbanizzato concentrato a ridosso dei nuclei storici, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è superiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona così come prescritto all’art. 2 lett. b) del DM 1444/1968.



2. Gli interventi nell'ATU "Città Consolidata", compatibilmente con la vincolistica vigente definita nell'elaborato "CL03 - Carta di sintesi", sono finalizzati al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, al miglioramento della qualità architettonica e degli spazi aperti e all'incremento dell'efficienza dei servizi.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU "Città Consolidata" tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
 - c. Ristrutturazione edilizia;
 - d. Sostituzioni edilizie a parità di cubatura preesistente, finalizzate al recupero degli spazi di pertinenza, all'eliminazione delle superfetazioni, al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi; la sostituzione edilizia può portare altresì ad una volumetria eccedente quella originaria nel rispetto degli indici di cui al comma 5;
 - e. Ampliamento edilizio finalizzato all'accrescimento dell'organismo edilizio esistente, nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici prescritti al comma 5;
 - f. Nuova costruzione;
4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.5 sono: A Funzioni Residenziali (tranne A7), B Funzioni Produttive (ad eccezione di B7, B8, B9), D Servizi pubblici.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - Iff: 2,50 mc/mq per destinazione d'uso A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, D;
o in alternativa:
 - Iff: 3,00 mc/mq per destinazione d'uso A5, A6;
 - Hf edifici: 10,50 ml;
 - Dc: non inferiore a 5 metri, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a metri 10, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;
 - Df: non inferiore a metri 10, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
 - Ds: secondo l'allineamento dei due fabbricati confinanti lungo lo stesso lato della strada; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 metri ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU.
6. Le trasformazioni di cui al comma 3 sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture delle unità edilizie interessate, che ne acclarerà la situazione statica presente e definisca le condizioni, anche concernenti interventi su elementi esistenti, alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili.
7. Le trasformazioni fisiche ammissibili di cui ai precedenti commi dovranno attenersi ai materiali ed alle tecnologie più tradizionali rispondenti alle caratteristiche architettoniche urbane, nonché prevedere la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici tradizionali esistenti (portoni, portali, elementi di fregio, ecc.), con particolare attenzione agli elementi esistenti realizzati con la "Pietra Verde" di Delianuova.
8. Le Amministrazioni Comunali procedono alla valutazione di massima dello stato di vulnerabilità sismica per gli immobili iscritti agli elenchi A e B della DGR 786/2009; per la messa in sicurezza di questi edifici, inoltre, predispongono specifici Programmi di Recupero.
9. Sono ammessi interventi di Pianificazione Attuativa e Negoziata di cui agli artt. 11 e 13.

**ART. 16. CITTÀ DIFFUSA**

1. L'ATU "Città Diffusa" è la porzione di territorio urbanizzato il cui processo di espansione edilizia è privo dei caratteri tipici della città, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è superiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona così come prescritto all'art. 2 lett. b) del DM 1444/1968.
2. Gli interventi nella "Città Diffusa" sono finalizzati al completamento dell'attuale impianto urbanistico, al miglioramento della qualità architettonica e degli spazi aperti e all'incremento dei servizi.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU "Città Diffusa", compatibilmente con la vincolistica vigente definita nell'elaborato "CL03 - Carta di sintesi", tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Ristrutturazione edilizia;
 - c. Sostituzioni edilizie, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi, e nel rispetto degli indici di cui al presente comma;
 - d. Ampliamenti edilizi nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici di cui al presente comma;
 - e. Nuova costruzione;
 - f. Ristrutturazione urbanistica;

Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.5 sono: A Funzioni Residenziali, B Funzioni Produttive (tranne B8 e B9), D Servizi pubblici.

Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

 - Iff: 1,50 mc/mq per destinazione d'uso A1, A2, A3, A4, B (tranne B8 e B9), D;
o in alternativa
 - Iff: 2,50 mc/mq per destinazione d'uso A5, A6;

La ristrutturazione urbanistica potrà prevedere oltre agli interventi edilizi sopra elencati anche interventi per i quali l'indice di fabbricabilità fondiaria, in ragione di un più razionale assetto urbano ed alla cessione di spazi pubblici per viabilità o attrezzature nella misura del 10% della superficie territoriale, può essere maggiorato del 30%.

 - Hf edifici: 10,50 ml;
 - Dc: non inferiore a 5 metri, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a metri 10, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;
 - Df: non inferiore a metri 10, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
 - Ds: secondo l'allineamento dei due fabbricati confinanti lungo lo stesso lato della strada; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 metri ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU.
4. Le trasformazioni di cui al comma 3 sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture delle unità edilizie interessate, che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni, anche concernenti interventi su elementi esistenti, alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili di cui ai precedenti commi dovranno attenersi ai materiali ed alle tecnologie più tradizionali rispondenti alle caratteristiche architettoniche urbane, nonché prevedere la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici tradizionali esistenti (portoni, portali, elementi di fregio, ecc.), con particolare attenzione agli elementi esistenti realizzati con la "Pietra Verde" di Delianuova.



6. Le Amministrazioni Comunali procedono alla valutazione di massima dello stato di vulnerabilità sismica per gli immobili iscritti agli elenchi A e B della DGR 786/2009; per la messa in sicurezza di questi edifici, inoltre, predispongono specifici Programmi di Recupero.
7. Sono ammessi interventi di Pianificazione Attuativa e Negoziata di cui agli artt. 11 e 13.

ART. 17. AREE IN TRASFORMAZIONE

1. L'ATU "Aree in trasformazione" rappresenta quella porzione di territorio interessate da Pianificazione Attuativa. Il PSA conferma pertanto il carattere di edificabilità di questo ambito.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente definita nell'elaborato "CL03 - Carta di sintesi", anche per gli edifici e gli altri manufatti ricadenti in tale ambito, sono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Ristrutturazione edilizia;
 - c. Nuova costruzione;
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.5 sono: A Funzioni Residenziali, B Funzioni Produttive (tranne B8 e B9), D Servizi pubblici;
4. L'intervento edilizio, dovrà rispettare i parametri urbanistici fissati dagli atti amministrativi relativi agli specifici interventi di pianificazione.
5. Tali parametri sono così definiti:

ZONA EX PEEP - COMUNE DI SCIDO (D.C.C. n.12 del 31/3/2008)

- Indice fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq;
- Altezza massima degli edifici: 9,50 metri lineari;
- Indice massimo di copertura: 70% della Superficie;
- Numero massimo dei piani fuori terra: 3
- Distanza dai confini: 5 metri;
- Distanza dai fabbricati: 10 metri;
- Distanza dalle strade: 5 metri.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DROMULIA - COMUNE DI DELIANUOVA (D.C.C. n.16 del 31/7/2001)

- Indice fabbricabilità territoriale: 1,10 mc/mq;
- Altezza massima degli edifici: 10,00 metri lineari;
- Rapporto massimo di copertura: 30% della Superficie;
- Superficie minima di intervento: 400 mq
- Numero massimo dei piani fuori terra: 3
- Distanza dai confini: 5 metri;
- Distanza dai fabbricati: 10 metri;
- Distanza dalle strade: 5 metri.

ART. 18. AREE PRODUTTIVE

1. L'ATU "Aree Produttive" rappresenta quelle aree urbanizzate interessate da attività produttive; esse comprendono le aree con destinazione d'uso produttiva non agricola, da destinare ad edifici e attrezzature per lo sviluppo di attività industriali, artigianali, commerciali-turistiche ed espositive, all'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente definita nell'elaborato "CL03 - Carta di sintesi", tramite intervento edilizio diretto o urbanistico preventivo, per gli edifici e gli altri manufatti ricadenti nell'ATU "Aree Produttive" comprendono:



- a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Sostituzioni edilizie, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi, e nel rispetto degli indici di cui al presente comma;
 - c. Ampliamenti edilizio nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici di cui al comma 9;
 - d. Nuova costruzione;
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.5 sono: A5, B3, B4, B5, B10, B11, C (tranne C1 e C2).
4. E' consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, purché contenuta in una superficie utile lorda nella misura massima di mq. 120. Sui singoli lotti, lungo la recinzione, è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto da scegliersi eventualmente fra le essenze tipiche della zona e da collocarsi a non oltre 8.00 m. di distanza l'una dall'altra.
5. Nelle aree produttive sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere natura.
6. Non è consentito lo scarico, nelle fognature o canali, di acque di rifiuto che superino i limiti di accettabilità indicati dalla CM n. 105 del 2.2.73 e dalla L. 319/1976; sono comunque da osservare le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica delle acque, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti.
7. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova costruzione, nel rispetto degli indici e parametri di zona, con intervento diretto nel caso di lotti edificabili di completamento che:
- a. siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o da strade o attrezzature pubbliche;
 - b. sorgono su aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
8. Gli edifici industriali e artigianali possono sorgere su lotti di superficie non inferiore a 800 mq;
9. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
- Rc: 40%;
 - H max manufatti: 15,00 metri lineari (salvo le ciminiere, le antenne, le apparecchiature speciali ed i volumi tecnici, strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento);
 - Hf manufatti non destinati alla produzione (residenza e/o uffici): 10,00 metri;
10. Per gli interventi urbanistici preventivi le aree da cedere per standard è fissato nella misura minima del 10% dell'area di intervento, esclusi gli spazi di circolazione e sosta; per la parte edilizia valgono i parametri di cui comma 9.
11. Gli edifici devono risultare staccati dai confini per una misura non inferiore a 5,00 metri lineari. Tra gli edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano finestrate, deve essere osservato un distacco pari almeno all'altezza dell'edificio più alto. In caso di attività artigianale è consentita la costruzione in aderenza.
12. Nell'ATU "Aree Produttive" sono ammessi interventi di pianificazione attuativa e negoziata di cui agli artt. 11 e 13. In tal caso il lotto minimo deve conseguire una dimensione minima di 1.000 mq
13. Nell'ATU "Aree produttive" è ammesso il cambio di destinazione d'uso nello stesso raggruppamento.

1.3.2 SISTEMA INSEDIATIVO: TERRITORIO URBANIZZABILE

ART. 19. AREE ANCORA EDIFICABILI

1. L'ATU "Aree ancora edificabili" comprende quelle porzioni di territorio urbanizzato delimitate almeno su due lati da zone edificabili o vincolate ad uso pubblico e su aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree in cui, nella maggior parte dei casi, l'edificazione prevista dalla pianificazione generale previgente non è stata attuata per difficoltà legate alla configurazione della proprietà o ad altre ragioni oggettive.
2. L'ATU "Aree ancora edificabili" è suddiviso in otto aree indicate negli elaborati "CL02 - Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari" come R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8.
3. In detto ATU il PSA si attua con intervento diretto.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili in tali aree sono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Ristrutturazione edilizia;
 - c. Sostituzioni edilizie, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi, e nel rispetto degli indici di cui al presente comma;
 - d. Ampliamenti edilizio nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici di cui al presente comma;
 - e. Nuova costruzione.

Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.5 sono: A, B (tranne B8 e B9) e D;
Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

 - Iff: 1,30 mc/mq;
 - Per gli interventi di nuova costruzione si deve rispettare la dimensione del lotto minimo di 500 mq.
 - Hf edifici: 10,50 ml;
 - Dc: non inferiore a 5 metri, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a metri 10, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;
 - Df: non inferiore a metri 10, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
 - Ds: secondo l'allineamento dei due fabbricati confinanti lungo lo stesso lato della strada; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 metri ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU.
5. Sono ammessi interventi di pianificazione attuativa e negoziata di cui agli artt. 11 e 13.

ART. 20. AREE DI RICOMPOSIZIONE

1. L'ATU "Aree di ricomposizione" comprende quelle porzioni di territorio poste ai margini del tessuto edificato e del centro urbano o dei nuclei frazionali isolati, da ricomporre recuperando un rapporto organico tra spazi aperti e tessuto urbanizzato.
2. Le "Aree di ricomposizione" sono suddivise in undici aree indicate negli elaborati "CL02 - Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari" come U1, U2, U3, U4, U5, U6, U8, U9, U10, U11, U12.
3. In detto ATU il PSA si attua con Piano Attuativo Unitario, che dovrà 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.



I piani attuativi dovranno essere predisposti entro 24 mesi dalla data di approvazione del PSA In assenza di iniziativa dei proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L. 1150/1942, procedendo alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Le trasformazioni fisiche ammissibili in tali aree, per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, sono:

a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;

b. Ristrutturazione edilizia;

c. Ampliamenti edilizio nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici di cui al presente comma;

d. Nuova costruzione.

Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.5 sono: A, B (tranne B8 e B9) e D.

Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

• Sm: 4.000 mq;

• Ift: 0,80 mc/mq;

• Rc: 30%;

• Per gli interventi di nuova costruzione si deve rispettare la dimensione del lotto minimo di 600 mq.

• Hf edifici: 7,50 ml; è ammissibile comunque nel caso di edificazione su diverse quote (realizzazione di un piano seminterrato) l'aumento dell'altezza fino a ml.10,50;

• Dc: non inferiore a 5 metri, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;

• Df: non inferiore a 10,0 metri;

• Ds: non inferiore a 6 metri ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU.

4. Gli interventi di cui al comma 3 dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita al successivo art. 41.

5. Le trasformazioni di cui al comma 3 sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture delle unità edilizie interessate, che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni, anche concernenti interventi su elementi esistenti, alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili.

6. Sono ammessi interventi di pianificazione negoziata di cui agli artt. 11 e 13.

7. Al loro interno, ai sensi del DM 1444/1968 artt. 3-4, il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e turistici-alberghieri e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, è fissato in 18 mq/ab oltre quelli destinati alle sedi viarie. Le aree destinate agli standard dovranno essere preferibilmente concentrate in un unico lotto. Per il calcolo degli abitanti insediabili è da considerarsi un IC di 150 mc/ab.

ART. 20 BIS. AREE DI RICOMPOSIZIONE UTILIZZABILI PREVIA MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO

1. L'ATU "Aree di ricomposizione utilizzabili previa messa in sicurezza del territorio" comprende quelle porzioni di territorio il cui uso risulta necessario per ricomporre un rapporto organico tra spazi aperti e tessuto urbanizzato, il cui utilizzo è però subordinato alla messa in sicurezza del territorio.

2. Le "Aree di ricomposizione" sono suddivise in quattro aree indicate negli elaborati "CL02 - Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari" come V1, V2, V3 e V4.

3. In detto ATU il PSA si attua con Piano Attuativo Unitario, che dovrà 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.

I piani attuativi dovranno essere predisposti entro 24 mesi dalla data di approvazione del PSA In assenza di iniziativa dei proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L. 1150/1942, procedendo alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Le trasformazioni fisiche ammissibili in tali aree, per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, sono:

- a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b. Ristrutturazione edilizia;
- c. Ampliamenti edilizio nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici di cui al presente comma;
- d. Nuova costruzione.

Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.5 sono: A, B (tranne B8 e B9) e D.

Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Sm: 4.000 mq;
 - Ift: 0,80 mc/mq;
 - Rc: 30%;
 - Per gli interventi di nuova costruzione si deve rispettare la dimensione del lotto minimo di 500 mq.
 - Hf edifici: 7,50 ml; è ammissibile comunque nel caso di edificazione su diverse quote (realizzazione di un piano seminterrato) l'aumento dell'altezza fino a ml.10,50;
 - Dc: non inferiore a 5 metri, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;
 - Df: non inferiore a 10,0 metri;
 - Ds: non inferiore a 6 metri ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU.
4. Gli interventi di cui al comma 3 dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita al successivo art. 41.
 5. Le trasformazioni di cui al comma 3 sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture delle unità edilizie interessate, che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni, anche concernenti interventi su elementi esistenti, alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili.
 6. Sono ammessi interventi di pianificazione negoziata di cui agli artt. 11 e 13.
 7. Al loro interno, ai sensi del DM 1444/1968 artt. 3-4, il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e turistici-alberghieri e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, è fissato in 18 mq/ab oltre quelli destinati alle sedi viarie. Le aree destinate agli standard dovranno essere preferibilmente concentrate in un unico lotto. Per il calcolo degli abitanti insediabili è da considerarsi un IC di 150 mc/ab.

ART. 21. AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI

1. L'ATU "Aree per Insediamenti Produttivi di beni e servizi" definisce le aree urbanizzabili interessate dall'inserimento di nuove attività produttive.
2. Le "Aree per Insediamenti Produttivi di beni e servizi" sono suddivise in tre aree indicate negli elaborati "CL02 - Classificazione degli Ambiti Territoriali Unitari" come PA, PC1, PC2.
3. Nell'area PA, per Insediamenti Produttivi di livello d'ambito, da destinare a piattaforma logistica di riferimento per l'intero ambito del Sistema Produttivo, il PSA si attua mediante la redazione di un Piano Attuativo d'Interesse Sovracomunale (PAIS) così come disciplinato dall'art. 9 delle NTA del PTCP. La redazione del PAIS sarà preceduta dalla stipula di un Protocollo di Intesa tra i Comuni di



Scido Cosoleto e Delianuova, ed eventuali altre amministrazioni interessate, nel quale saranno fissate le modalità di collaborazione ed i contenuti del Piano e gli atti convenzionali relativi all'attuazione degli interventi previsti.

4. Nelle aree PC1 e PC2, per Insediamenti Produttivi Complementari, da destinare a piattaforme logistiche di livello locale, il PSA si attua mediante Piano Attuativo Unitario. La redazione del PAU potrà avvenire solo a valle della definizione del PAIS per l'area PA.

Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.4 sono: B3, B4, B5, B8, B9, B10, B11, C,D.

Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Rc: 40%. Tale indice potrà essere maggiorato del 10% nel caso in cui il PAU preveda lotti superiori a 2.500 mq e l'utilizzo di sistemi di produzione di energia alternativa con potenza superiore ai 20 kWp, di gestione ecologica dei siti.
- Hf manufatti: 15,00 metri lineari (salvo le ciminiere, le antenne, le apparecchiature speciali ed i volumi tecnici, strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento);
- Aree standard nella misura minima del 10% dell'area di intervento;
- Lotto minimo 500 mq.

E' consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, purché contenuta in una superficie utile nella misura massima di mq 140.

Sui singoli lotti, lungo la recinzione e all'interno, è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto da scegliersi eventualmente fra le essenze tipiche della zona e da collocarsi a non oltre 8.00 m. di distanza l'una dall'altra.

In tali sottozone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere natura.

Non è consentito lo scarico, nelle fognature o canali, di acque di rifiuto che superino i limiti di accettabilità indicati dalla CM n. 105 del 2.2.73 e dalla L. 319/1976; sono comunque da osservare le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica delle acque, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti.

Gli edifici industriali e artigianali possono sorgere su lotti di superficie non inferiore a 500 mq.

Gli edifici devono risultare staccati dai confini per una misura non inferiore a 5,00 metri lineari. Tra gli edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano finestrate, deve essere osservato un distacco pari almeno all'altezza dell'edificio più alto. In caso di attività artigianale è consentita la costruzione in aderenza, purché i vari edifici formino un fronte unico di identiche caratteristiche architettoniche.

1.3.3 SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

ART. 22. SERVIZI PUBBLICI LOCALI ESISTENTI E DI PROGETTO

1. I servizi pubblici locali esistenti e di progetto sono suddivisi nelle seguenti categorie, per le quali valgono le specifiche prescrizioni:

a) Aree per spazi pubblici attrezzati

In dette aree è specificamente destinata la realizzazione di attrezzature pubbliche, sportive, del tempo libero, della ricreazione culturale e fisica incluse le destinazioni complementari necessarie al funzionamento organico dell'insieme delle attrezzature prevedibili e delle aree a verde pubblico. I complessi funzionali di tali zone, incluse le parti di territorio destinato a verde e compresi i relativi impianti e manufatti ed attività complementari, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e modalità di accessibilità pubblica.

Per le *attrezzature sportive* sono ammesse le destinazioni d'uso relative alle attività sportive anche agonistiche di tipo professionistico o semiprofessionistico, nonché attività ricreative e culturali di livello urbano. In tale zona, gli strumenti di pianificazione urbanistica di attuazione, od i progetti di opere pubbliche, devono prevedere, la realizzazione di edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi :

- Hf dei manufatti: 10,50 metri lineari;
- Dc: non inferiore a 5 metri;
- Ds: 10m ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU;
- Df: 10 m.

Per le *aree a verde* previsti mediante strumenti di pianificazione urbanistica di attuazione, devono prevedersi:

- la sistemazione di non meno dell' 80% della superficie territoriale complessiva dell'ambito quali giardini autonomi, prevalentemente alberati, dotati di percorsi pedonali, di manufatti di arredo e di servizio, ivi comprese attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi;
- la sistemazione della quota restante della superficie territoriale complessiva dell'ambito quali impianti per la pratica sportiva.

Per gli spazi attrezzati è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il gioco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi.

b) Aree per attrezzature di Interesse Comune

In dette aree è specificamente destinata la realizzazione di attrezzature pubbliche o private (aventi funzioni di Biblioteca, Museo, Centri polifunzionali, ecc.)

La complessiva configurazione delle aree risponde ad una loro coerente e compatibile utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, potendo essere sia pubblica che privata la gestione dei relativi spazi, considerando per fruizione collettiva principalmente quella con contenuti socio culturali che condiziona l'organizzazione degli spazi

In tali aree il PSA si attua attraverso intervento diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi:

- Hf manufatti : 7,00 metri lineari;
- Dc: non inferiore a 5 metri;
- Ds: 10 m ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU;
- Df: 10 m.

E' consentita la realizzazione di manufatti che integrino le funzioni come chioschi.

c) Aree per Parcheggi

In tali aree è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici realizzati secondo le prescrizioni della normativa vigente.



In tali aree è consentita la realizzazione di manufatti che integrino le funzioni come chioschi.

d) Aree per l'istruzione

Tale area è destinata a servizi e attrezzature per l'istruzione, gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi. In tale zona, gli strumenti di pianificazione urbanistica di attuazione, od i progetti di opere pubbliche, devono prevedere, le realizzazione di edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi :

- H max manufatti: 10,50 metri lineari;
- Dc: non inferiore a 5 metri;
- Ds: 10 m ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU;
- Df: 10 m.

Nel caso di edifici speciali, la cubatura afferente alle sale di ricezione, di pubblica assemblea, di spettacolo, di attività sportive eccedente i cinque metri di altezza non viene calcolata ai fini della determinazione degli indici.

Per le attrezzature scolastiche le norme tecniche da osservare si rifanno alle disposizioni previste dalla L. 412/1975, dal DM 18 dicembre 1975, e dalla L. 23/1996 "Delega edilizia scolastica art. 5 comma 3".

e) Distributori di Carburanti

Per gli impianti di distribuzione dei carburanti così come individuati nell' elaborato QC6 "Carta delle infrastrutture tecnologiche dei centri abitati" sono ammessi gli interventi di adeguamento secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

2. Le Amministrazioni Comunali procedono alla valutazione di massima dello stato di vulnerabilità sismica per gli immobili iscritti agli elenchi A e B della DGR 786/2009; per la messa in sicurezza di questi edifici, inoltre, predispongono specifici Programmi di Recupero.

ART. 22 BIS. AREE PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI A LIVELLO LOCALE E SOVRALocale

1. Le Aree per la realizzazione di servizi a livello Locale e Sovralocale, sono le aree destinate ad ospitare attrezzature pubbliche di livello comprensoriale, e sono suddivise in:
 - "Attrezzature per servizi sovralocali – Servizi per la cultura";
 - "Attrezzature per servizi sovralocali – Servizi per il turismo";
 - "Attrezzature per servizi locali – Servizi per lo sport, il gioco, la ricreazione ed il verde.
2. La realizzazione degli interventi sarà preceduta dalla stipula di un Protocollo di Intesa tra i Comuni di Scido Cosoleto e Delianuova, nel quale saranno fissate le modalità di collaborazione tra le Amministrazioni, gli impegni di ciascuna Amministrazione, le risorse finanziarie messe a disposizione, le modalità di gestione dei servizi, i tempi ed i modi di realizzazione degli interventi. Nel Protocollo d'Intesa sarà individuata anche la struttura organizzativa preposta all'elaborazione della proposta progettuale.
3. In dette aree le Amministrazioni Comunali potranno avvalersi per l'elaborazione della proposta progettuale di concorsi di progettazione, al fine di acquisire una pluralità di proposte di intervento e poter scegliere tra la più innovativa sul piano della compatibilità ambientale e della mixité sociale.
4. Nell'area "Attrezzatura per servizi sovralocali – Servizi per la cultura", è ammessa la realizzazione di servizi per la cultura quali piccoli teatri, cinema e musei. In quest'area, il PSA si attua mediante intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:
 - Rc: 0,60 mq/mq;
 - Df: H con minimo assoluto di ml 10,00;
 - Dc: H/2 con minimo assoluto di ml 5,00.

Le attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato e di sistemare a giardino le aree di pertinenza alle costruzioni stesse.



In quest'area almeno il 60% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato, e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime del 5% della Sc.

5. Nell'area "Attrezzatura per servizi sovralocali – Servizi per il turismo", è ammessa la realizzazione di servizi per il turismo quali attrezzature di servizio e di supporto al settore e ricettività alberghiera ed extralberghiera. In quest'area, il PSA si attua mediante intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- Rc: 0,40 mq/mq;
- Hf edifici: ml 7,50;
- Df: H con minimo assoluto di ml 10,00;
- Dc: H/2 con minimo assoluto di ml 5,00.

Le attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato e di sistemare a giardino le aree di pertinenza alle costruzioni stesse.

In quest'area almeno il 60% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato, e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime del 5% della Sc.

6. Nell'area "Attrezzature per servizi locali – Servizi per lo sport, il gioco, la ricreazione ed il verde" è consentita la realizzazione dei relativi impianti sia all'aperto che in strutture edilizie specializzate (piscina, palazzetto per atletica, basket, ecc.). Sono ammesse pertanto le volumetrie necessarie all'esercizio delle dette attività e quelle eventuali connesse ed integrative, necessarie per potenziarne la capacità attrattiva nei confronti dell'utenza, nella misura volumetrica da definirsi volta per volta in rapporto alle attività da insediare. In tali aree il PSA si attua per intervento diretto, applicando le seguenti prescrizioni:

- Df: H con minimo assoluto di ml 10,00;
- Dc: H/2 con minimo assoluto di ml 5,00.

Le attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

In quest'area almeno il 60% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato, e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime del 5% della Sc.

1.3.4. SISTEMA RELAZIONALE E DELLE INFRASTRUTTURE

ART. 23. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DEL TRASPORTO

1. Il sistema della mobilità e del trasporto è costituito dalle infrastrutture esistenti, da quelle da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.
2. I tracciati destinati alle reti della mobilità, sono riservati alla costruzione, all'adeguamento, e all'esercizio per la circolazione e la sosta dei veicoli motorizzati, i percorsi ciclopedonali, le sedi e gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria, nonché le superfici comprese nelle fasce di pertinenza.
3. Le fasce di pertinenza sono costituite da strisce di terreno comprese tra la carreggiata più esterna ed il confine stradale. Esse costituiscono parte integrante della strada da utilizzare solo per la realizzazione di altri componenti quali: banchine, marciapiedi, fasce di sosta laterale, piste ciclopedonali, fermate di mezzi pubblici, opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione dell'impatto ambientale. Le fasce di pertinenza sono, dunque, destinate alla definizione progettuale esecutiva delle nuove infrastrutture stradali e al futuro ampliamento o adeguamento di quelle esistenti. Per le strade di nuova realizzazione, e ove possibile in quelle da riqualificare, le fasce di pertinenza dovranno rispettare la larghezza minima di 2 ml.
4. Per la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano, si rinvia alla normativa statale ed in particolare al D.M. "Infrastrutture e trasporti" n. 5/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", e comunque la larghezza minima delle strade, ad eccezione di quelle di servizio alle aree agricole, non potrà essere inferiore a m. 6, esclusi i marciapiedi, nelle zone accidentate o collinari, e a m. 8, esclusi i marciapiedi, nelle altre zone. A tale larghezza dovranno adeguarsi anche le strade esistenti, ove possibile.
5. Le intersezioni a raso, ove possibile, devono essere progettate con regolazione a "rotatoria" in quanto rallentando il traffico aumentano la sicurezza stradale diminuendo l'incidentalità.
6. Gli interventi finalizzati alla riqualificazione e/o alla nuova costruzione di sottopassi/sovrappassi stradali saranno definiti in sede di progettazione nel rispetto della normativa vigente in materia.
7. Nelle zone urbane la larghezza dei marciapiedi non può essere inferiore a m. 1,50 su un lato o entrambi i lati.
8. All'interno della maglia viaria principale, la viabilità dei PAU deve essere organizzata funzionalmente in modo da garantire il raccordo con la suddetta maglia, la correlazione fra le aree contermini, la formazione di adeguate aree di sosta e parcheggio.

ART. 24. PERCORSI CICLOPEDONALI

1. Le aree ed i percorsi pedonali e ciclabili devono rispondere alle indicazioni del NCS (D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.), e delle normative specifiche di riferimento.
2. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50. Il dislivello ottimale tra il percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacente, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.
3. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:
 - a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50 ogni dieci metri di sviluppo del percorso.
 - b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
 - c) un corrimano posto ad un'altezza di cm 80 e prolungato per cm 50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso.
4. La pavimentazione del percorso deve essere antisdrucchiolevole. I cigli del percorso, ove previsto, devono essere di materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Devono



essere di colore e caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverso dalla pavimentazione.

5. Nelle aree urbane in cui non sia possibile individuare sedi viabili proprie i percorsi ciclabili potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti marciapiedi compresi, purché adeguatamente protetti e separati dai pedoni e dal traffico veicolare.



1.3.5 TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE – TAF

ART. 25. DEFINIZIONI COMPONENTI E OBIETTIVI

1. Il territorio agricolo e forestale comprende le aree non urbanizzate, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione del fondo. Esse presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio insediativo esistente, e delle risorse naturali ed antropiche, per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e quelle non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.
2. Le componenti in cui si articola il TAF sono le sottozone previste ai sensi della LUR (art. 50, c. 3) e delle NTA del PTCP della Provincia di Reggio Calabria (art. 60, c. 2), definite nel successivo articolo e disciplinata negli altri a seguire.
3. La disciplina in ciascuna di esse ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale, come definito dal D.Lgs. 227/2001 e dal D.Lgs. 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive, di beni e servizi nei settori agro-alimentari, turistico, culturale, ambientale e artigianale, l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche presenti.

ART. 26. AREE AGRICOLE

1. La suddivisione delle aree agricole è stata definita sulla base dello Studio Agropedologico, parte integrante del PSA, attraverso un'attenta analisi dello stato di fatto, dell'attitudine produttiva, e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli
2. Ai sensi della LUR ed in linea con le disposizioni in materia del PTCP della Provincia di Reggio Calabria, il TAF è stato suddiviso in quattro sottozone:
 - E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva;
 - E3: Centri Rurali (corrispondenti alle "Campagne periurbane" definite all'art. 60, c.2, lett. c) delle NTA del PTCP);
 - E4: Aree boscate o da rimboschire;
 - E5: Aree non suscettibili di insediamento (corrispondenti alle "Aree rurali ad elevato valore paesaggistico – ambientale" definite all'art. 60, c.2, lett. c) delle NTA del PTCP).
3. Nelle aree agricole di cui al comma precedente, il PSA si attua per intervento edilizio diretto.
4. L'unità di riferimento per l'applicazione della disciplina è l'Unità Aziendale Minima (UAM), che rappresenta la superficie di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola, tale da assicurarne un adeguato reddito annuo.
5. Le aziende agricole sono suddivise in:
 - Aziende di tipo A: sono le aziende di dimensioni medio-grandi, con elevato livello di specializzazione, con livello medio-alto di utilizzo della meccanizzazione (anche a mezzo contoterzismo) e/o con allevamenti di tipo industriale;
 - Aziende di tipo B: sono le aziende di dimensioni medio-piccole, con livello medio-basso di utilizzo della meccanizzazione e/o con allevamenti di tipo tradizionale.

ART. 27. DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE NEL TAF

1. Nel TAF sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda, nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli artt. 50, 51 e 52 della LUR e dei seguenti parametri:
 - Lotto minimo: definito nell'elaborato "RAP – Relazione Agropedologica" (pag. 32 e segg.) come segue:



INDIRIZZO PRODUTTIVO	UNITÀ MINIMA AZIENDALE (HA)	
	AZIENDE DI TIPO A	AZIENDE DI TIPO B
Indirizzo produttivo olivicolo	1,07	1,00
Indirizzo produttivo agrumicolo	1,00	1,00
Indirizzo produttivo cerealicolo	8,06	5,37
Indirizzo produttivo frutticolo	2	1,5
Indirizzo produttivo viticolo	2	1,5
Indirizzo produttivo boschivo	30	25

- Iuf: 0,013 mq/mq per strutture residenziali;
 - Iuf: 0,100 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli;
 - H max degli edifici ad uso residenziale funzionali alla conduzione delle attività produttive: 6,50 metri lineari;
 - H max degli stabilimenti produttivi: 8,00 metri lineari, salvo le ciminiere, le antenne, le apparecchiature speciali ed i volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento;
 - Dc: non inferiore a 5 metri, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a metri 10, essendo comunque ammissibile, nel caso di intervento in base a progetto di un edificio insistente in un lotto contiguo, la costruzione in aderenza;
 - Df: pari o superiore a metri 10, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
 - Ds: pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 metri ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU.
2. Dai limiti di edificabilità di cui al precedente comma e quindi dai limiti dimensionali dell'appezzamento sono esclusi i silos, i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati strumentali all'uso agricolo, sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari a un quinto della superficie totale dell'appezzamento.
 3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al raggiungimento dell'UAM. E' consentito il coacervo delle aree anche non limitrofe e la Superficie di intervento è realizzabile indifferentemente su una o più di una delle stesse. Il permesso di costruire è inoltre subordinato all'avvenuta trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del richiedente dei vincoli relativi all'edificazione stessa.
 4. Nelle sottozone E2, E3 le trasformazioni fisiche ammissibili comprendono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
 - c. Ristrutturazione edilizia;
 - d. Sostituzioni edilizie a parità di cubatura preesistente, finalizzate al recupero degli spazi di pertinenza, all'eliminazione delle superfetazioni, al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi; la sostituzione edilizia può portare altresì ad una volumetria eccedente quella originaria nel rispetto degli indici di cui al comma 1;
 - e. Ampliamento edilizio finalizzato all'accrescimento dell'organismo edilizio esistente, nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici prescritti al comma 1;
 - f. Nuova costruzione.
 5. Nella sottozona E4 le trasformazioni fisiche ammissibili compatibilmente con la vincolistica vigente, per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, comprendono:



- a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
 - c. Ristrutturazione edilizia;
 - d. Sostituzioni edilizie a parità di cubatura preesistente, finalizzate al recupero degli spazi di pertinenza, all'eliminazione delle superfetazioni, al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi; la sostituzione edilizia può portare altresì ad una volumetria eccedente quella originaria nel rispetto degli indici di cui al comma 1;
 - e. Ampliamento edilizio finalizzato all'accrescimento dell'organismo edilizio esistente, nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici prescritti al comma 1.
- Per le aree iscritte al Catasto Incendi le trasformazioni sono soggette alle prescrizioni della Normativa vigente in materia.
6. Nella sottozona E5 le trasformazioni fisiche ammissibili compatibilmente con la vincolistica vigente, per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, comprendono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
 - c. Ristrutturazione edilizia;
 - d. Sostituzioni edilizie a parità di cubatura preesistente, finalizzate al recupero degli spazi di pertinenza, all'eliminazione delle superfetazioni, al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi; la sostituzione edilizia può portare altresì ad una volumetria eccedente quella originaria nel rispetto degli indici di cui al comma 1;
 - e. Ampliamento edilizio finalizzato all'accrescimento dell'organismo edilizio esistente, nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici prescritti al comma 1.
 7. Le destinazioni d'uso ammesse nel TAF, in riferimento all'art.5 sono: A1, A5, A6, B2, D5, D6, E Attività agricola;
 8. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 1 sono incrementabili massimo fino al 20% della cubatura totale, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.
 9. Dove non si raggiunge il lotto minimo che consente gli interventi di nuova costruzione, sono ammesse (al fine di dotare i lotti degli accessori agricoli necessari) costruzioni per il ricovero degli attrezzi di altezza non superiore a 3,00 ml e Superficie Utile Lorda inferiore a 25 mq, sempre che il lotto non sia inferiore a 3.000 mq.
 10. Per le preesistenze rientranti nel TAF, gli interventi sono indipendenti dal raggiungimento dell'UAM

ART. 28. NORME GENERALI PER L'EDILIZIA RURALE E PER GLI SPAZI

1. Nel TAF le trasformazioni fisiche ammissibili, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito elencate:
 - I tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
 - Dovranno essere utilizzati elementi di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra faccia a vista, infissi in legno);
 - La parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.
2. E' ammesso l'uso di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso di energie rinnovabili.



3. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - Le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, e le relative pavimentazioni dovranno escludere l'uso della copertura asphaltata;
 - I piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione della copertura asphaltata;
 - È ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 20 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;
 - E' vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore ai 90 cm.
4. I movimenti di terra e le opere di sostegno, finalizzati alla conduzione agricola, dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, limitandoli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei luoghi; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innescio di fenomeni erosivi e di smottamento.
5. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bio-ingegneristiche. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con ciglionamenti lungo la linea di massima pendenza, con altezza del ciglione di 120 cm e con profondità massima di 450 cm. Il muro di contenimento dovrà comunque essere rivestito con materiale naturale.



1.3.6 TERRITORIO TUTELATO - TT

ART. 29. DEFINIZIONI COMPONENTI E OBIETTIVI

1. Il territorio tutelato, comprende le aree la cui finalità primaria è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche, ecologiche, storico-culturali, individuate nell'elaborato "CL05 - Carta della Rete Ecologica Comunale" come "Core Areas" e "Buffer Zone".
2. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione e alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati sono definiti da progetti pubblici e/o privati di contenuto esecutivo.
3. Sono ammessi interventi di pianificazione attuativa e negoziata di cui agli artt. 11 e 13.
4. Fino all'approvazione di detti progetti, si applicano le seguenti norme transitorie:
 - sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
 - è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza e fatte salve eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza stessa;
 - sono ammessi gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza
5. Per quanto non espressamente precisato nel presente capitolo, per ogni tipologia d'intervento da effettuarsi in area Parco vigono le norme stabilite dal Regolamento del Piano del Parco.

ART. 30. CORE AREAS

1. L'ATU "Core Areas" rappresenta le aree centrali coincidenti con ambiti già sottoposti o da sottoporre a tutela ove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità.
2. Nell'ATU "Core Areas" è esclusa la realizzazione di nuovi insediamenti di cave, discariche, impianti di selezione e trattamento dei rifiuti, are ASI, aree PIP, stabilimenti industriali, insediamenti commerciali per la media e grande distribuzione.
3. Nell'ATU "Core Areas" le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti, sono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Restauro e Risanamento Conservativo.
4. Nell'ATU "Core Areas" sono consentiti interventi di piccola manutenzione degli spazi scoperti (senza mutarne le caratteristiche) per opere e sistemazioni esterne quali recinzione, opere minori di canalizzazioni, allacciamenti, ecc. Sono infine consentiti interventi di recupero e ripristino della viabilità storica.
5. Nell'ATU "Core Areas" è consentita l'edificazione limitatamente ai casi di attrezzature di comprovata pubblica utilità pubblica; le proposte progettuali dovranno essere accompagnate in ogni caso da un'apposita relazione contenente lo Studio delle alternative progettuali, la Valutazione di Incidenza e le misure correttive per la minimizzazione degli impatti.

ART. 31. BUFFER ZONE

1. L'ATU "Buffer zone" definisce le porzioni di territorio adiacenti alle Core areas, che costituiscono il nesso tra la società e la natura; in tali aree è necessario attuare una politica corretta di gestione dei fattori abiotici e biotici e di quelli connessi con l'attività antropica.
2. Nell'ATU "Buffer zone" le trasformazioni fisiche ammissibili sono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;



- b. Ristrutturazione edilizia;
 - c. Restauro e Risanamento Conservativo;
 - d. Nuova costruzione per la valorizzazione e la fruizione del territorio ai fini scientifico-didattici.
Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale; le proposte progettuali dovranno essere accompagnate in ogni caso da un'apposita relazione contenente lo Studio delle alternative progettuali, la Valutazione di Incidenza e le misure correttive per la minimizzazione degli impatti.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:
- Iut: 0,013 mq/mq
 - Hf: 3,5 metri lineari;
 - Dc: non inferiore a 5 metri;
 - Ds: 10 m ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU;
 - Df: 10 m.

ART. 32. TERRITORIO NON STRUTTURATO PER LA PROMOZIONE ECONOMICA E SOCIALE

1. L'ATU "Territorio Non Strutturato per la Promozione Economica e Sociale" definisce le porzioni di territorio interessate da rade preesistenze insediative.
2. Nell'ATU "Territorio Non Strutturato per la Promozione Economica e Sociale" le trasformazioni fisiche ammissibili sono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Ristrutturazione Edilizia;
 - c. Restauro e Risanamento Conservativo;
 - d. Nuova Costruzione per lo svolgimento delle attività turistico-ricreative ed educative.
L'edificazione sarà consentita a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici delle "Core Areas" definite nell'elaborato "CL05 - Carta della Rete Ecologica Comunale". Le proposte progettuali dovranno essere accompagnate in ogni caso da un'apposita relazione contenente lo Studio delle alternative progettuali, la Valutazione di Incidenza e le misure correttive per la minimizzazione degli impatti.
3. Nell'ATU "Territorio per la Promozione Economica e Sociale Non Strutturato" il PSA si attua mediante Piano Attuativo Unitario esteso ad un lotto minimo di dimensione non inferiore al 50% dell'intero ATU. Il piano attuativo dovrà essere predisposto entro 12 mesi dalla data di approvazione del PSA. In assenza di iniziativa dei proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L. 1150/1942, procedendo alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - Iut: 0,05 mq/mq
 - Per gli interventi di nuova costruzione il PUA dovrà far rispettare la dimensione del lotto minimo di 1.800 mq.
 - Hf: 3,5 metri lineari;
 - Aree standard nella misura minima del 20% dell'area di intervento.
 - Dc: non inferiore a 5 metri;
 - Ds: 10 m ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU;
 - Df: 10 m.
5. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.5 sono: A6, B2, D2, D4, D7, E6, E7, E8, E11, E12, E13, E14, E16.



6. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività turistiche, gli standard urbanistici indicati al comma 4 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.

ART. 33. TERRITORIO STRUTTURATO PER LA PROMOZIONE ECONOMICA E SOCIALE

1. L'ATU "Territorio Strutturato per la Promozione Economica e Sociale" definisce le porzioni di territorio interessate da rade preesistenze insediative.
2. Nell'ATU "Territorio Strutturato per la Promozione Economica e Sociale" le trasformazioni fisiche ammissibili sono:
 - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b. Ristrutturazione Edilizia;
 - c. Restauro e Risanamento Conservativo;
 - d. Nuova Costruzione. L'edificazione sarà consentita a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici delle "Core Areas" definite nell'elaborato "CL05 - Carta della Rete Ecologica Comunale". Le proposte progettuali dovranno essere accompagnate in ogni caso da un'apposita relazione contenente lo Studio delle alternative progettuali, la Valutazione di Incidenza e le misure correttive per la minimizzazione degli impatti.
3. Nell'ATU "Territorio per la Promozione Economica e Sociale Strutturato" il PSA si attua mediante Piano Attuativo Unitario esteso ad un lotto minimo di dimensione non inferiore al 50% dell'intero ATU. Il piano attuativo dovrà essere predisposto entro 12 mesi dalla data di approvazione del PSA. In assenza di iniziativa dei proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L. 1150/1942, procedendo alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - Iut: 0,10 mq/mq
 - Per gli interventi di nuova costruzione il PUA dovrà far rispettare la dimensione del lotto minimo di 900 mq.
 - Hf: 7,0 metri lineari;
 - Aree standard nella misura minima del 20% dell'area di intervento;
 - Dc: non inferiore a 5 metri;
 - Ds: 10 m ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU;
 - Df: 10 m.
5. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.5 sono: A6, A7, B1, B2, D2, D4, D7, E6, E7, E8, E11, E12, E13, E14, E16.
6. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività turistiche, gli standard urbanistici indicati al comma 4 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.
7. Nell'ATU "Territorio per la Promozione Economica e Sociale Strutturato" le trasformazioni fisiche ammissibili, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito elencate:
 - I tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
 - Dovranno essere utilizzati elementi di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra faccia a vista, infissi in legno);
 - La parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.
8. E' ammesso l'uso di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso di energie rinnovabili.
9. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:



- Le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, e le relative pavimentazioni dovranno escludere l'uso della copertura asphaltata;
- I piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione della copertura asphaltata;
- È ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 20 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;
- E' vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore ai 90 cm.

1.3.7 DISPOSIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI PROTEZIONE CIVILE

ART. 34. CARATTERISTICHE DELLE AREE DI EMERGENZA

1. Ai sensi della L. 225/1992 e del D. Lgs. 112/1998 art. 107, 108, 109 nonché dell'articolo 122 della LR 34/2002 e degli articoli 20, 24 della LR 19/2002 e per come indicato nelle linee guida della Giunta Regionale con deliberazioni n. 172 del 29 marzo 2007 e 472 del 24 luglio 2007, il Comune è obbligato alla redazione del Piano di Protezione Civile Comunale e conseguentemente all'istituzione del Centro Operativo Comunale (COC) per la gestione delle emergenze.
2. Per garantire l'efficacia dell'assistenza alla popolazione il Piano Strutturale, partendo dai Piani di Protezione Civile Comunale esistenti stabilisce il controllo periodico della funzionalità delle aree di emergenza, individua ed adegua dette aree.

a) Definizione delle aree di emergenza

Nel PSA sono individuate aree, all'interno del territorio comunale, destinate a scopi di protezione civile. Tali aree hanno caratteristiche polifunzionali, in modo da svolgere una funzione ordinaria quale ad esempio: mercato settimanale, attività fieristiche o sportive, parcheggi attrezzati ed altre secondo le esigenze del comune; ciò ne garantisce la continua manutenzione e, in caso di emergenza, il rapido utilizzo per l'accoglienza della popolazione e/o l'ammassamento delle risorse necessarie al soccorso ed al superamento dell'emergenza.

Ciascuna area di emergenza, con i relativi percorsi di accesso, è rappresentata su cartografia in scala adeguata (su supporto cartaceo e su cartografia digitale) utilizzando la simbologia tematica proposta a livello nazionale.

Le aree di emergenza si distinguono in tre tipologie:

1. aree di attesa: luoghi dove sarà garantita la prima assistenza alla popolazione immediatamente dopo l'evento calamitoso oppure successivamente alla segnalazione della fase preallarme;
2. area di accoglienza: luoghi in grado di accogliere ed assistere la popolazione allontanata dalle proprie abitazioni;
3. area di ammassamento: luoghi di raccolta di uomini e mezzi necessari alle operazioni di soccorso alla popolazione.

b) Caratteristiche delle aree di attesa

Le Aree di attesa sono luoghi di prima accoglienza per la popolazione; si possono utilizzare piazze, slarghi, parcheggi, spazi pubblici o privati ritenuti idonei e non soggetti a rischio evitando cioè: aree alluvionali, aree in prossimità di versanti instabili, di crollo di strutture attigue, incendi boschivi, ecc., facilmente raggiungibili attraverso percorsi sicuri, segnalati in verde sulla cartografia e indicati con segnaletica adeguata sul territorio. Il numero delle aree da scegliere è funzione del numero degli abitanti e della capacità ricettiva degli spazi disponibili.

In tali aree la popolazione riceverà la prima informazione sull'evento e i primi generi di conforto in attesa di essere sistemata in strutture di accoglienza adeguate.

c) Caratteristiche delle aree di accoglienza

Le Aree di accoglienza della popolazione individuano luoghi dove la popolazione risiederà per brevi, medi e lunghi periodi. La tipologia delle aree per l'accoglienza della popolazione è classificata secondo le seguenti tipologie:

1. strutture esistenti idonee ad accogliere la popolazione: sono tutte quelle strutture pubbliche e/o private in grado di soddisfare esigenze di alloggiamento della popolazione (alberghi, centri sportivi, strutture militari, scuole, campeggi ecc.). La permanenza in queste strutture è temporanea (qualche giorno o alcune settimane) ed è finalizzata al rientro della popolazione nelle proprie abitazioni, alla sistemazione in affitto e/o assegnazione di altre abitazioni, alla realizzazione e allestimento di insediamenti abitativi di emergenza.

2. tendopoli: questa sistemazione pur non essendo la più confortevole delle soluzioni per la collocazione dei senza tetto, viene, comunque, imposta dai tempi stretti dell'emergenza come la migliore e più veloce risposta: la permanenza in queste aree non può superare i 2-3 mesi. Individuata l'area idonea, occorre realizzare un progetto per l'ottimale collocazione delle tende e dei servizi che preveda moduli precostituiti con agevoli percorsi all'interno del campo.

3. insediamenti abitativi di emergenza: questa soluzione alloggiativa, in caso dovesse perdurare il periodo di crisi è la successiva sistemazione dei senza tetto, dopo il passaggio nelle strutture esistenti e tendopoli. Questo sistema dà la possibilità di mantenere le popolazioni, nei limiti del possibile, nei propri territori.

d) Caratteristiche delle aree di ammassamento soccorritori e relative risorse

Nel PSA sono individuate le aree da destinare ad ammassamento dei soccorritori e delle risorse vicine ai centri operativi; da esso aprtono i soccorsi e le risorse utili alla gestione dell'emergenza locale.

La tipologia delle strutture per l'accoglienza dei soccorritori è in generale costituita da tende, mentre per i servizi si potranno impiegare moduli. Le aree sono individuate, insieme ai percorsi migliori per accedervi, sulla cartografia del Piano Strutturale.

e) Indirizzi per l'individuazione delle aree di accoglienza e di ammassamento

Tali aree vanno individuate tra quelle non soggette a rischio evitando cioè aree: soggette ad alluvioni, in prossimità di versanti instabili, adiacenti a strutture a rischio di crollo, a rischio incendi boschivi, ecc., possibilmente ubicate nelle vicinanze di infrastrutture per l'approvvigionamento di risorse idriche, elettriche e per lo smaltimento di acque reflue.

Tali aree, inoltre debbono essere poste in prossimità o di uno svincolo autostradale o comunque vicino ad una viabilità percorribile da mezzi di grandi dimensioni e, in ogni caso, facilmente raggiungibili. Le aree possono avere una destinazione d'uso specifica assegnata dal Piano Strutturale, quale parcheggio, mercato, attività sportiva ecc., che ne garantisce la presenza di opere di urbanizzazione primaria per come indicate nel successivo punto.

f) Opere di urbanizzazione primaria presenti nelle aree di accoglienza e di ammassamento:

- In caso di aree agricole o di terreni argillosi, è necessario il compattamento del suolo per mezzo di materiale inerte;
- Viabilità interna longitudinale;
- Viabilità interna di penetrazione pedonale – traffico L.ro;
- Percorsi pedonali tra tende e moduli per servizi igienici, uffici, pronto soccorso, magazzini, attività sociali ecc;
- Rete elettrica per la fornitura di energia elettrica (tramite gruppi elettrogeni e/o punto fisso società elettriche) per tende e per unità moduli per servizi igienici, pronto soccorso, uffici, magazzini, attività sociali ecc.;
- Rete di messa a terra;
- Illuminazione pubblica;
- Rete idrica per fornitura di acqua potabile (tramite collegamento ad acquedotto cittadino);
- Rete fognaria con collegamento al collettore delle fogne del comune mediamente compresa tra 100 e 500 persone.

Le opere di urbanizzazione debbono essere realizzate secondo le indicazioni tecniche contenute nelle apposite linee guida nazionali.

Le aree di emergenza, per come individuate nel PSA, costituiscono il riferimento normativo per la redazione o l'adeguamento del piano attuativo di protezione civile.

3. Nelle "Aree di Emergenza per i Piani di Protezione Civile" definite negli elaborati "CL04 – Disposizioni per la redazione dei Piani di Protezione Civile", i Comuni sono obbligati a verificare periodicamente le misure di adeguamento funzionale alle esigenze di Protezione Civile delle Aree



(es. allacciamento in pubblica fognatura o alla rete elettrica, pavimentazione, ecc.). Le suddette aree potranno anche essere oggetto di Piani di Riqualificazione Urbanistica al fine di individuare e programmare misure di adeguamento funzionale delle aree di emergenza e delle vie di fuga necessarie alla destinazione d'uso.



1.3.8 IL MODELLO PEREQUATIVO

ART. 35. FINALITÀ

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. In particolare la quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal PSA e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il Piano riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio determinato dall'indice convenzionale di edificabilità che misura la quantità di edificazione spettante al terreno.
2. Il PSA, ed in particolar modo per ciò che concerne la perimetrazione e definizione di tutti gli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) per i quali è prevista una destinazione a carattere urbano, potrà assegnare a tutte le aree così individuate un Indice Territoriale di base (plafond di edificabilità) che sarà quantificato sulla base della complessiva capacità insediativa ottimale calcolata dal PSA. La ripartizione della complessiva capacità insediativa prevista sarà effettuata mediante indici di edificabilità differenziati in base alle condizioni geomorfologiche, ambientali, funzionali ed alle caratteristiche di ogni ambito, riconoscendo tuttavia la medesima capacità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee.
3. Le aree che, secondo le regole stabilite dal Piano, non sono necessarie per realizzare le costruzioni e gli spazi privati a queste complementari, entrano a far parte del patrimonio fondiario del Comune, che le utilizza per realizzare strade ed attrezzature urbane nonché per ricavarne lotti edificabili da utilizzare sia per i previsti programmi di sviluppo economico e sociale sia per le permutazioni necessarie ad assicurare ai proprietari dei terreni destinati dal PSA ad usi pubblici, la possibilità di costruire quanto di loro spettanza.
4. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.
5. La perequazione è prevista dall'art. 54 della LUR come *"misura ordinaria e necessaria della pianificazione attuativa (POT e PAU)"*.
6. I POT ed i PAU possono:
 - a) modificare l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici (in aumento o in diminuzione) in un determinato comparto;
 - b) "distribuire", nei casi di Bonus Premiali, una capacità edificatoria aggiuntiva, rispetto alle previsioni del PSA;
 - c) prevedere forme di compensazione o di credito edilizio.
7. Le aree destinate a servizi di interesse collettivo a scala comunale, attenendo all'attuazione di opere e di infrastrutture pubbliche di città, saranno regolate dalla Perequazione Urbanistica. Per queste sono possibili soluzioni perequative di compensazione, bonus, credito, monetizzazione.
8. La perequazione, trattando elementi di compensazione, monetizzazione, permuta o scambio non dovrà comportare oneri eccessivi né per i proprietari, né per la collettività. L'incremento rispetto alle previsioni del PSA dovrà essere previsto sotto forma di bonus compensativo degli oneri fiscali versati o corrisposti per l'attuazione della perequazione. Tale incremento, che non dovrà essere superiore all'1% della capacità edificatoria prevista dal PSA, non dovrà essere calcolato ai fini del carico urbanistico e potrà essere utilizzabile in proprio o liberamente commerciabile, all'interno del medesimo comparto.
9. Il Comune potrà prevedere una Tesoreria Perequativa che diventa luogo virtuale nel quale depositare temporaneamente:
 - a) le quote spettanti al Comune;



- b) i Diritti Edificatori maturati e non riscossi;
- c) aree che potranno essere oggetto di future permuta, in attuazione di mobilità orizzontale o Accordi di Programma.

ART. 36. REGOLE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E DEFINIZIONI

1. Il Piano definisce i titoli edificatori e le regole perequative attraverso la classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. L'applicazione del principio della perequazione al Piano persegue due intenti principali: da un lato assicurare ai Comuni la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del Piano, una volta fissate non sono negoziabili in fase operativa.
2. Nelle procedure attuative il modello perequativo si esplicita mediante:
 - a) la suddivisione da parte dei Comuni del Territorio Urbanizzabile in classi di aree o comparti, a cui assegnare un medesimo indice convenzionale di edificabilità (ICE) di cui al comma 5;
 - b) lo sfruttamento, da parte dei proprietari privati, delle potenzialità edificatorie assegnate, con la semplice uniformazione alle direttive del Piano;
 - c) la possibilità di utilizzare la potenzialità edificatoria, da parte del privato, anche in altre aree diverse dalla propria;
 - d) una volta esaurita la potenzialità edificatoria, il privato cede al Comune, a valore agricolo o nullo, il territorio non più utilizzabile.
3. Pertanto la pratica perequativa può essere così sintetizzata:
 - a) Classificazione delle aree;
 - b) Attribuzione degli indici convenzionali;
 - c) modalità dell'accordo pubblico/privato.
4. Per ciò che concerne il comma 3), il territorio comunale viene suddiviso in:
 - a) Aree ancora edificabili;
 - b) Aree di ricomposizione;
 - c) Aree di ricomposizione utilizzabili previa messa in sicurezza del territorio

La classificazione dei suoli assume, pertanto, aspetto strutturale, non una scelta.
5. L'indice convenzionale di edificabilità (ICE) rappresenta la misura convenzionale della quantità di edificazione spettante ai terreni, quale giusto valore per compensare la cessione gratuita della parte eccedente il diritto edificatorio. L'ICE è differenziato secondo la classe di cui al precedente punto. Gli indici convenzionali (ICE) sono espressi, come mostra la seguente tabella:

	Aree Tutelate	Aree urbanizzabili per servizi	Aree urbanizzabili
Aree libere periurbane	0,025	0,100	0,150
Aree libere interne al tessuto urbano	0,050	0,150	0,200

L'ICE è potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione urbanistica dalla parte operativa/attuativa del PSA. Fino a quel momento ogni terreno, ancorché urbanizzabile, è soggetto a conservazione urbanistica e le sue eventuali modificazioni non urbanistiche sono disciplinate dal REU, restando influente il valore dell'ICE.

6. Per dare attuazione all'accordo pubblico-privato lo strumento prescelto è quello della "convenzione tipo" predisposta dal Comune unitamente all'uso dei comparti perequativi.

ART. 37. PROCEDIMENTO PER IL CALCOLO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. La Superficie Territoriale (St) soggetta a trasformazione urbanistica viene suddivisa ai fini della sua utilizzazione, per ogni singolo comparto operativo/attuativo in:
 - a) una parte riservata al privato proprietario (anche detta riservata al terreno), denominata PRP;

- b) una parte riservata al comune denominata PRC.
2. La parte riservata al privato (al terreno) viene definita ai fini della quantità di edificazione “Quantità di edificazione spettante al terreno (o al privato), indicata con Qep , localizzata dal POT sulla PRP in cui trovano posto l’area di sedime delle costruzioni private e gli standard di pertinenza, ed è fissata in base allo stato di fatto e di diritto del terreno.
 3. La parte riservata al Comune viene definita ai fini della quantità di edificazione “Quantità di edificazione spettante al Comune), indicata con Qec , ed è aggiuntiva rispetto alla Qep .
 4. La “Quantità di edificazione totale” prevista in un determinato comparto è pari a:
 $Qet = Qep + Qec$.

Ai fini dell’utilizzazione delle superfici di un comparto si ha:

$$St = PRP + PRC$$

L’indice convenzionale di edificabilità si differenzia a seconda della classe cui il terreno è stato associato, secondo la tabella di cui al precedente art. 36. L’ICE, poiché non dipende dalla destinazione d’uso, viene espresso in mq di superficie catastale teorica o convenzionale per mq di superficie totale territoriale

5. La “Quantità di edificazione spettante al terreno (o al privato)” si ottiene dalla seguente formula:
 $Qep = St \cdot ICE$, dove St rappresenta la superficie territoriale del comparto oggetto di trasformazione.

ART. 38. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Nel modello perequativo, l’intero territorio destinato a trasformazione urbanistica, viene scomposto in aree edificabili, prescindendo dalla destinazione d’uso per uso privato; l’insieme di queste aree costituiscono il “Comparto operativo”. Quindi tutte le aree destinate a qualsiasi uso urbano, siano aree destinate ad insediamenti residenziali o produttive, o aree destinate comunque a servizi, e non solo le aree per Standard più aree per Parcheggi (STA+P), ma anche quelle necessarie alla realizzazione di servizi generali, dovranno far parte di comparti operativi, ciascuno dei quali può essere anche un insieme discontinuo di porzioni di territorio ma soggette allo stesso procedimento operativo/attuativo, e la capacità edificatoria spettante al terreno (Qep), cioè tutto il comparto, viene utilizzata concentrando tutto il relativo volume nell’ambito di una superficie fondiaria privata prestabilita dal POT/PAU. Il modello perequativo contempla tuttavia che, in molti casi, la quantità di edificazione spettante ad un terreno destinato a trasformazione urbanistica non possa, per esigenze di disegno urbano, essere realizzata nel suo ambito. In alcuni casi essa potrà essere realizzata nell’ambito della stessa zona, ma su terreno originariamente di altra proprietà. In altri casi essa potrà essere realizzata su altra zona.
2. Quando il POT/PAU prevede l’utilizzo della Qep nell’ambito della zona spettante, questa si definisce “zona ordinaria”. Quando, invece, il POT/PAU prevede che la Qep debba essere trasferita su altra zona questa si definisce “zona ricevente”, mentre quella di provenienza prende il nome di “zona cedente”
3. Compete alla parte operativa/attuativa del piano l’associare strategicamente zone riceventi e zone cedenti, in modo che formino comparti (“comparti perequativi”) all’interno dei quali si attua compiutamente la compensazione dei diritti edificatori.

ART. 39. LE ZONE RICEVENTI I DIRITTI EDIFICATORI

1. La zona nel piano perequativo è una parte del territorio urbanizzato o urbanizzabile, nella quale il diritto edificatorio spettante si concretizza secondo un determinato complesso di regole e norme funzionali alla realizzazione delle previsioni urbanistiche, indipendentemente dalla destinazione d’uso.



2. Le zone riceventi i diritti edificatori saranno individuate dal POT/PAU negli ATU "Aree di ricomposizione", e "Aree di ricomposizione utilizzabili previa messa in sicurezza del territorio" all'interno del proprio territorio comunale.
3. La dimensione della zona ricevente sarà tale da poter accogliere una Qet totale pari al 30% della SUC sviluppabile sull'intero ATU, e sarà individuata in un unico lotto.
4. La zona ricevente individuata potrà essere:
 - ceduta gratuitamente al Comune che individuerà i soggetti che potranno trasferire al suo interno la Qet previa cessione gratuita di un ATU "Aree urbanizzabili per servizi".
 - in sede di POT/PAU individuata tramite accordo tra privati. Il POT/PAU specificherà la Qet da trasferire nella zona ricevente previa cessione gratuita di un ATU "Aree urbanizzabili per servizi".

ART. 40. CALCOLO DELLE SUPERFICI DA MONETIZZARE NEL CASO DI MANCATA CESSIONE DI AREE

1. Nel caso in cui non sia possibile la cessione gratuita occorrerà monetizzare la mancata cessione di tali aree, ricorrendo all'esproprio.
2. Il Consiglio Comunale determina, per ogni zona, un costo unitario al mq e le relative modalità di versamento delle cifre dovute. Tale valore dovrà essere rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT.



1.3.9 VINCOLISTICA VIGENTE

ART. 41. AREE VINCOLATE

1. Vincolo cimiteriale: le aree con vincolo cimiteriale, riguardante il Cimitero e le relative fasce di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dal Regio Decreto 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. n. 166 del 1 agosto 2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti". Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- elementi viari;
- parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
- reti idriche;
- reti fognanti;
- metanodotti, gasdotti, e simili;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- giardini autonomi;
- 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.

2. Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali: le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate all'eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale. L'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:

a) Fuori dai centri abitati:

- 60 ml per le strade di tipo A;
- 40 ml per le strade di tipo B;
- 30 ml per le strade di tipo C;
- 20 ml per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali per le quali il limite è 10 ml

b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:

- 30 ml per le strade di tipo A;
- 20 ml per le strade di tipo B;
- 10 ml per le strade di tipo C;

c) All'interno dei centri abitati:

- 30 ml per le strade di tipo A;
- 20 ml per le strade di tipo D;
- 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;
- 5 ml per le strade di tipo F.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare: 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; reti idriche; reti fognanti; canalizzazioni irrigue; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; cabine di distribuzione elettrica; recinzioni e siepi; parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati. 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.



3. Per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
4. Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose: fermo restando ogni eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, da atti aventi forza di L. e da provvedimenti amministrativi, dello Stato e della Regione, ovvero da atti costitutivi di servitù, fuori dai centri abitati, ed altresì nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione urbanistica, nelle fasce di 15 metri latitanti l'asse delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose, quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti, e simili, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata.
5. Vincoli di natura idrogeologica: per tali vincoli si fa riferimento allo "Studio Geologico - Tecnico" (e ai relativi grafici), redatto ai sensi della vigente normativa, che è parte integrante del PSA. In particolare i territori comunali di Scido Cosoleto e Delianuova, così come evidenziato nell'elaborato "TG 09 - Carta di Fattibilità delle azioni di Piano" sono suddivisi in quattro classi di fattibilità, ognuna delle quali è soggetta a prescrizioni particolari in sede di progettazione, come di seguito specificato:
 - a. **CLASSE 1 - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI:** in questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico-ambientale all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso.
 - b. **CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI:** in questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari accorgimenti e interventi identificabili, comprendenti eventualmente opere di sistemazione e bonifica, di non rilevante incidenza tecnico economica, precisabili in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-ambientale.
 - c. **CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI:** la classe comprende le zone delle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone è generalmente sconsigliabile. Limitatamente alle aree per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, ove necessario mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, podologici, ecc.). Ciò dovrà consentire di precisare e caratterizzare il modello geologico-tecnico-ambientale per area, e in caso di sostenibilità degli interventi di Piano, le condizioni di sostenibilità. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere, inoltre, individuati idonei sistemi di monitoraggio geologico che permetteranno di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento. In ogni caso, e particolarmente con riferimento alla pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per l'identificazione dei rischi e per l'individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livelli di Piano.



- d. CLASSE 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI: le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori preclusivi richiamati nelle linee guida. L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 3, lettere a) b) del D.P.R. 380/2001, nonché interventi di adeguamento sismico. Si dovranno, inoltre, fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica, e, per i nuclei abitati esistenti, dovrà essere valutata la necessità di predisporre interventi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico. In ogni caso, e particolarmente con la pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per l'identificazione dei rischi e per l'individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livello di Piano.
6. Vincolo Forze Armate: nelle zone sottoposte a vincolo Forze Armate valgono le disposizioni riportate nelle leggi Nazionali in materia di Edilizia militare.
7. Fatti salvi i vincoli più restrittivi del PAI vengono determinate le seguenti fasce contermini ai fiumi e ai corsi d'acqua:
- Per i territori posti su un piano altimetrico da 0 a 400 m s.l.m., a destra e a sinistra delle sponde dell'alveo ordinario vengono definite fasce di rispetto comprese in una distanza di 120 m;
 - Per i territori posti sul piano altimetrico superiore a 400 m s.l.m., a destra e a sinistra delle sponde dell'alveo ordinario vengono definite fasce di rispetto comprese in una distanza di 90 m.
 - Ai fini della tutela idrogeologica, nelle fasce contermini ai fiumi e ai corsi d'acqua ricadenti nel Territorio Urbanizzato si applica il vincolo di inedificabilità assoluta per una fascia compresa in una distanza pari a 10 m dalle sponde dei fiumi. Tale prescrizione deve essere osservata su tutto il territorio comunale.

SEZIONE 2: SICUREZZA, NORME COSTRUTTIVE E RISPARMIO ENERGETICO

2.1 NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI

ART. 42. SICUREZZA ALLA STABILITÀ DELLE STRUTTURE PORTANTI

1. Gli edifici e i manufatti in genere devono essere progettati e realizzati in modo da garantire alla struttura nel suo insieme e nelle varie parti che la costituiscono, la conservazione nel tempo e la capacità di resistere alle azioni cui sarà sottoposta nelle condizioni normali di esercizio
2. Valgono, pertanto, le norme di calcolo e verifica contenute nella legislazione vigente, relativa ai carichi nelle strutture, alle costruzioni in c.a. e a strutture metalliche, alle fondazioni, ai muri di contenimento, alle tecniche antisismiche, ecc.
3. E' vietato eseguire lavori di modifica o riparazioni ad edifici esistenti la cui struttura non rispetti o non venga adeguata alla normativa tecnica vigente, anche ai fini della prevenzione del rischio sismico.

ART. 43. SICUREZZA DA COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO

1. Per le costruzioni che minacciano rovina, dalle quali derivi pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti sono tenuti a presentare immediata denuncia al comune e agli altri eventuali enti competenti, nonché a provvedere con urgenza a realizzare opere provvisoriale e di segnalazione, atte a salvaguardare l'incolumità di persone e cose.
2. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti, ingiunge al proprietario i provvedimenti più urgenti da prendere e fissa modalità e tempi di esecuzione delle opere.
3. In caso di inadempienza da parte degli interessati, il Sindaco provvede a dare esecuzione degli interventi richiesti, con spese a carico dell'inadempiente, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio di eventuali azioni penali.

ART. 44. PROTEZIONE CONTRO GLI INCIDENTI DA CADUTA

1. Gli edifici di qualunque tipo devono essere realizzati in modo tale da garantire gli occupanti dai rischi di incidenti, cadute e ferimenti.
2. Per soddisfare questo requisito devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - le finestre devono essere provviste di una protezione, davanzale o barra d'appoggio, alta almeno m. 1,00 dal pavimento.
 - i parapetti, le ringhiere di scale, le ringhiere di balconi, ecc. non devono essere scalabili, attraversabili, né sfondabili per urto accidentale e devono avere altezza non inferiore a m. 1,00.

ART. 45. SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

1. Gli impianti delle costruzioni (elettrico, gas, termico, ecc..) devono assicurare che in condizioni di uso normale, siano nulli i rischi di folgorazione, asfissia, esplosione, incidenti meccanici, ustione.
2. Per questo fine gli impianti devono essere conformi alle norme CEI ed occorre rispettare tutte le prescrizioni relative alla sicurezza degli impianti ed alla protezione dagli incendi.

ART. 46. PROTEZIONE ANTINCENDIO

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti, assoggettati ad interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, il rilascio del certificato di agibilità, è subordinato al parere favorevole rilasciato dal comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in seguito a collaudo, quando le costruzioni stesse rientrano in una delle seguenti categorie:
 - edifici adibiti a qualsiasi uso con altezza superiore a 24 m.;



- strutture alberghiere, scuole, ospedali, case di cura, collegi, case di riposo, grandi magazzini, sale di esposizione, cinema ed altri edifici destinati alla collettività o al ritrovo;
 - autorimesse pubbliche e private con più di nove posti macchina;
 - costruzioni industriali e artigianali, commerciali, depositi e magazzini in genere;
 - edifici con impianto di riscaldamento avente potenzialità maggiore di 30.000 Kcal/h.
2. Gli edifici con altezza inferiore a quella indicata nel comma precedente, dovranno rispettare le seguenti condizioni:
- essere organizzati con vie d'uscita per il deflusso rapido ed ordinato degli occupanti in caso d'incendio o di pericoli di altra natura;
 - i vani scala e ascensore di accesso ai piani non devono essere in comunicazione diretta con garages, magazzini, depositi. Essi possono comunicare con quest'ultimi solo attraverso aree scoperte o disimpegni areati dall'esterno e provvisti di porte metalliche;
 - ogni scala può servire fini a un massimo di 500 mq. di superficie coperta e non più di 5 alloggi per piano, nel caso di edifici residenziali; fino ad un massimo di 300 mq di superficie coperta per piano per edifici ad uso: uffici, alberghi, scuole, commercio, industria, ecc.;
 - le strutture portanti delle rampe di scale e dei pianerottoli devono essere realizzati in c.a. o in materiale avente analoghe caratteristiche di resistenza termica e meccanica;
 - i muri divisorii di alloggi serviti da scale diverse, devono essere realizzati in modo da resistere al fuoco per almeno 120 minuti. Edifici a grande lunghezza devono essere dotati, almeno ogni 30 mt., di muri resistenti al fuoco per non meno di 120 minuti, prolungati di almeno m. 0.50 oltre la copertura.

ART. 47. SICUREZZA NEI FABBRICATI SPECIALI

1. Nei fabbricati a destinazione d'uso speciale valgono, oltre alle norme di cui al precedente art. 9, le seguenti prescrizioni:
- a) i laboratori e i fabbricati a uso industriale, commerciale o per il pubblico ritrovo devono essere dotati di un numero di uscite di sicurezza, con l'apertura verso l'esterno, che consente il facile esodo delle persone e l'agevole intervento delle squadre di soccorso. Il numero, l'ubicazione e le caratteristiche delle uscite di sicurezza devono rispondere a tutte le prescrizioni vigenti in materia.
 - b) I locali destinati a lavorazione o deposito di materiale che comportino pericolo di incendio devono avere strutture resistenti al fuoco ed essere dotati di impianto di spegnimento. Nelle abitazioni non possono esservi ambienti adibiti a deposito o a laboratorio che possono comportare pericolo di scoppio o di incendi. Nei fabbricati in cui una parte è adibita ad abitazioni ed un'altra parte è adibita a deposito o laboratorio artigianale o industriale, le due parti devono essere separate da muri tagliafuoco e le eventuali aperture di comunicazioni devono essere munite di porte tagliafuoco.

ART. 48. FASCICOLO DEL FABBRICATO

1. Le nuove costruzioni dovranno essere munite di un Libretto "Fascicolo del Fabbricato", da custodire a cura del responsabile del condominio, contenente gli estremi di tutti gli atti amministrativi rilasciati sul fabbricato:
- a) estremi di concessione edilizie 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.



2.2 AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

ART. 49. OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ

1. Nessuna costruzione nuova o derivata da ampliamento, sopraelevazione, modificazione o ristrutturazione di edificio esistente, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
2. L'autorizzazione di agibilità è altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di cambi della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antigienici o inagibili.
3. L'autorizzazione di agibilità, di norma, deve essere rilasciata per l'intero edificio; può essere limitata ad una sola parte dell'immobile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) Le parti comuni o di interesse generale dell'immobile risultino funzionali, regolarmente costruite ed ultimate;
 - b) Sia stata fatta specifica istanza da parte del titolare dell'atto autorizzativo.

ART. 50. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dell'autorizzazione di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione delle opere o alla richiesta per la quale sia necessaria tale autorizzazione d'uso.
2. La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, previo rimborso della relativa spesa.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

ART. 51. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI AGIBILITÀ

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo delle opere in c.a. effettuato dal collaudatore incaricato contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori recante il visto della struttura amministrativa competente;
 - b) richiesta dell'accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che l'ufficio competente provvede a trasmettere al catasto;
 - c) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal direttore dei lavori di conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
 - d) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
 - e) certificazione di prevenzione incendi, se prevista;
 - f) copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura;
 - g) nulla osta, certificazioni di conformità o collaudi richiesti dalle vigenti normative e rilasciati da enti, ditte o tecnici abilitati per gli impianti installati o modificati come previsto dalla L. 05.03.1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione e dalla L. 09.01.1991 n. 10 e relativo regolamento di attuazione;
 - h) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche";
 - i) certificati di autorità esterne dell'Amministrazione comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni normative e legislative;

**ART. 52. RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ**

1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del settore tecnico rilascia il certificato di abitabilità o agibilità; entro questo termine può disporre un'ispezione, da parte dei tecnici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti dalla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.
2. Il termine di trenta giorni può essere interrotto per la richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, in tal caso il termine i trenta giorni decorre dalla presentazione dei documenti richiesti.
3. Trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, senza che il Responsabile del settore tecnico si sia pronunciato, l'agibilità si intende attestata.
4. In tal caso il Responsabile del settore tecnico, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione da parte dei tecnici comunale e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti della costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.
5. In caso di diniego della licenza di abitabilità o di agibilità, il Responsabile del settore tecnico deve notificare al richiedente e per conoscenza al Direttore dei Lavori le proprie motivate determinazioni.

ART. 53. CERTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DI VECCHIA COSTRUZIONE

1. 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.
2. 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 REU 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. 54. UTILIZZAZIONE ABUSIVA DELLE COSTRUZIONI E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Se al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione, o l'unità immobiliare interessata, non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione. Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.
2. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso.
3. In assenza del certificato di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici, quali acqua, telefono, gas, illuminazione, ecc. di effettuare le relative forniture.
4. Il Responsabile del settore competente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo, in relazione a difformità a quanto previsto dal presente regolamento edilizio.
5. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dell'ufficio competente può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;



- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo, ecc.);
- insufficienti requisiti di superficie;
- insufficienti condizioni di aerazione ed illuminazione;
- mancanza disponibilità acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancanza allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento di acque reflue.

Sono dichiarate, altresì, inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone portatori di handicap.



2.3 CLASSIFICAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

ART. 55. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E DELLE CATEGORIE CATASTALI

1. Le categorie catastali, costituiscono l'indice di riferimento per la classificazione e la determinazione delle rendite della maggioranza dei beni immobili. Si riporta l'elenco delle categorie catastali vigenti:

a. I – Immobili a destinazione ordinaria:

• Gruppo A:

- A/1 Abitazioni di tipo signorile: unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.
- A/2 Abitazioni di tipo civile: unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.
- A/3 Abitazioni di tipo economico: unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.
- A/4 Abitazioni di tipo popolare: unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare: unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.
- A/6 Abitazioni di tipo rurale
- A/7 Abitazioni in villini: per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.
- A/8 Abitazioni in ville: per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici: rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.
- A/10 Uffici e studi privati: rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi: rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc...

• Gruppo B:

- B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme.
- B/2 Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro).
- B/3 Prigioni e riformatori.
- B/4 Uffici pubblici.
- B/5 Scuole e laboratori scientifici.
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9.
- B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto.



- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- Gruppo C:
 - C/1 Negozi e botteghe.
 - C/2 Magazzini e locali di deposito.
 - C/3 Laboratori per arti e mestieri.
 - C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro).
 - C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro).
 - C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro).
 - C/7 Tettoie chiuse od aperte.
- b. II – Immobili a destinazione speciale:
 - Gruppo D:
 - D/1 Opifici.
 - D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro).
 - D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro).
 - D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro).
 - D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro).
 - D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).
 - D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
 - D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
 - D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
 - D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.
- c. III – Immobili a destinazione particolare:
 - Gruppo E:
 - E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
 - E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
 - E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.
 - E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
 - E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
 - E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
 - E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
 - E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
 - E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.
- d. IV – Entità urbane:
 - Gruppo F:
 - F/1 Aree urbane.
 - F/2 Unità collabenti (Quelle unità che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di fornire reddito. Es: unità fatiscenti o inagibili).
 - F/3 Unità in corso di costruzione.
 - F/4 Unità in corso di definizione.
 - F/5 Lastrici solari.
- 2. I locali, in relazione alle loro funzioni, possono essere di due tipi:
 - a) i locali agibili nei quali si svolge la vita o l'attività delle persone e si suddividono tre categorie:
 - soggiorni; sale da pranzo; cucine; camere da letto;
 - uffici; studi; sale di lettura; negozi di vendita; sale di esposizione; sale di riunione; sale da gioco; di ristorazione, gabinetti medici; banche; istituti di credito;



- laboratori tecnico-scientifici; officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro; cucine collettive; lavanderie; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini; depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; locali diversi dalle categorie A e B e riconducibili nella categoria C.
- b) I locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e si suddividono in tre categorie:
- servizi igienici e bagni;
 - magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; parti di autorimesse non rientranti nella categoria C, garages e simili; locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza; lavanderie e stenditoi; stalle; porcili; annessi agricolo; locali diversi dalle categorie D e F e riconducibili nella categoria E;
 - ripostigli; locali macchine con funzionamento automatico; vani scala.
- I locali non espressamente indicati nell'elenco saranno classificati per analogia.

ART. 56. CARATTERISTICHE DEI LOCALI AGIBILI

1. I locali di categoria A non possono avere una superficie inferiore a:
 - mq. 14 se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
 - mq. 9 se si tratta di camere da letto singole o cucine.
2. L' altezza minima dei locali di categoria A, D e F non deve essere inferiore a m. 2,70.
3. L'altezza minima dei locali di categoria B e C non deve essere inferiore a m. 3.00, fanno eccezione gli uffici privati, gli studi privati, i gabinetti medici che possono avere altezza minima pari a quella dei locali di categoria A (m. 2.70). Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute in leggi o regolamenti specifici.
4. L'altezza minima dei locali di categoria E, non deve essere inferiore a mt. 2,40, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici;
5. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
6. L'alloggio deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 45,00.
7. Gli alloggi mono stanza devono avere una superficie abitabile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e non inferiore a mq. 38 per due persone.
8. Può essere autorizzata una quadratura diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente.

ART. 57. PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

1. Sono piani interrati quei piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore a 2/3 della superficie laterale del piano.
2. Sono piani seminterrati quei piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore a 2/3 della superficie laterale del piano.
3. I locali sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia e siano stati regolarmente assentiti a seguito approvazione di progetto edilizio a tali usi.
4. I locali seminterrati possono essere destinati ad abitazione qualora soddisfino i requisiti di comfort specificati nel presente regolamento.
5. I locali interrati non possono in nessun caso essere destinati ad abitazione.

**ART. 58. SOTTOTETTI**

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.
6. Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza massima (calcolata all'estradosso del solaio) non supera m. 2,70 e quella media non supera m. 2,00, e se destinati a stenditoi, depositi, cantine, servizi accessori e tecnici.
2. Nei locali sottotetto non abitabili la superficie finestrata non può, di norma, superare 1 mq. ogni 20 mq. di superficie sotto tetto. Nelle coperture di detti locali non sono consentiti abbaini o simili ma solo lucernari e terrazzi a tasca; questi ultimi devono essere utilizzati a stenditoi ed avere una superficie non superiore al 15% della superficie netta del sottotetto.
3. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al presente capitolo, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.
4. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre essere opportunamente coibentato ed impermeabilizzato.
5. I sottotetti sono realizzabili a condizione che siano pertinenze dei piani inferiori, e che siano proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari a cui sono asserviti.

ART. 59. SOPPALCHI

1. E' ammessa la realizzazione di soppalchi in locali abitabili alle seguenti condizioni:
 - il locale deve avere altezza minima di m. 4,50 e la parte a tutta altezza deve avere un volume non inferiore a 40 mc.;
 - il soppalco non deve coprire più del 40% del locale e deve avere un'altezza minima di m. 2,20 sia la di sopra che al di sotto del soppalco stesso;
 - devono essere rispettati i requisiti igienico-ambientali, esposti nel presente regolamento, corrispondente alla particolare destinazione d'uso del locale.

ART. 60. RECUPERO DEI SOTTOTETTO, DEI SEMINTERRATI E DEGLI INTERRATI DEGLI EDIFICI ESISTENTI.

1. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo suolo è consentito per le strutture realizzate precedentemente la data di entrata in vigore del presente REU, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e il riutilizzo ai fini terziari/commerciali dei piani interrati e seminterrati degli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, purché i volumi trasformabili non siano superiori al 25% del volume dell'edificio e siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dalla legislazione vigente e dal presente regolamento salvo le seguenti:
 - a) per i sottotetti:
 - altezza media ponderale di almeno metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione del sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
 - rapporti pari ad 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;
 - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla L. n. 1086 del 5.11.1971.
 - b) per i seminterrati e gli interrati:
 - altezza interna non inferiore a metri 2,70
 - aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.
 - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato,



corredato da prove di carico e certificazione di cui alla L. n. 1086 del 5.11.1971.

2. Gli interventi di tipo edilizio e tecnologico, per il recupero dei sottotetti ad abitazione, devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di gronda e di colmo, senza l'alterazione della originaria falda di copertura e senza ridurre l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti ad un valore inferiore a metri 2,70. Sono consentiti, invece, le altre opere (aperture botole, scale di collegamento, abbaini, lucernari, terrazzi ecc.) idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti.
3. E' consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dei piani interrati o seminterrati esistenti, 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.
4. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico, di cui al primo comma, è possibile il riutilizzo dei piani seminterrati e interrati ai fini terziari/commerciali, purché siano recuperati gli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 ovvero, nel caso di impossibilità del rispetto degli standard, sia conferito, da parte dei richiedenti, una superficie idonea alla compensazione degli standard mancanti, ovvero la monetizzazione, attraverso idonea convenzione, sulla base dei costi d'esproprio all'interno dell'area considerata.
5. Per sottotetti e seminterrati di edifici esistenti, ai fini del presente articolo, si intendono quelli facenti parte di edifici realizzati al rustico compreso la copertura.
6. Nelle zone di cui al comma 1. del presente articolo i sottotetti e seminterrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e trasformati abusivamente, purché rispondenti ai requisiti di cui sopra, possono essere oggetto di sanatoria.



2.4 FRUIZIONE ED ACCESSIBILITÀ DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 61. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE: PRESCRIZIONI E NORME

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione, le soluzioni progettuali urbanistico - edilizie devono tendere alla eliminazione delle "barriere architettoniche".
2. Tali barriere sono costituite essenzialmente da elementi che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.). ovvero di esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).
3. Il rilascio del permesso di costruire da parte del Responsabile del settore, per la costruzione, la ristrutturazione o le modifiche di edifici ed attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinata ad una effettiva verifica tecnica che il progetto sia stato redatto tenendo conto, anche, dell'aspetto in questione.
4. Gli articoli che seguono riguardano le prescrizioni da adottare per tutte le costruzioni, gli ambienti, le strutture, anche a carattere temporaneo, e per i servizi di trasporto pubblico, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone e precisamente:
 - per gli edifici, compreso quelli destinati al culto, per le strutture ed attrezzature degli spazi pubblici, per gli spazi ed ai percorsi pedonali, per le zone di sosta e di parcheggio dei veicoli, per i parchi e i giardini pubblici, per le aree verdi, per le zone attrezzate, per i giochi dei bambini ed in generale per i luoghi aperti o chiusi, destinati alle attività del tempo libero, per gli areedi urbani;
 - per gli edifici, alle strutture, alle attrezzature degli spazi di proprietà privata anche aperti al pubblico o destinati ad uso collettivo sociale e per il tempo libero anche a carattere temporaneo, ivi comprese le strutture ricettive e di ospitalità, per gli edifici ed i locali adibiti ad attività lavorative legate ai settori primario, secondario e terziario, per le parti comuni e quelli che consentono l'accesso ai singoli alloggi degli edifici adibiti a residenza, sia di proprietà pubblica che privata;
 - per i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui agli edifici ed attrezzature precedenti.
5. Le disposizioni degli articoli seguenti non si applicano agli edifici destinati ad abitazioni unifamiliari o con non più di quattro alloggi ed ai vani tecnici.

ART. 62. PERCORSI PEDONALI

1. Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.
2. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50. Il dislivello ottimale tra il percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacente, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.
3. Ogni qualvolta il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di raccordo con pendenza non superiore al 15% e larghezza pari a quella del percorso.
4. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:
 - un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50 ogni dieci metri di sviluppo del percorso.
 - un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;



- un corrimano posto ad un'altezza di cm 80 e prolungato per cm 50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso.
5. La pavimentazione del percorso deve essere antisdrucchiolevole. I cigli del percorso, ove previsto, devono essere di materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Devono essere di colore e caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverso dalla pavimentazione.
 6. Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc..) queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine o per chi fa uso di bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi della griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a 1,5 cm.

ART. 63. PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

1. Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.
2. Detta zona non deve distare, di norma, più di 50 m. dall'accesso all'edificio, deve essere previsto almeno un posto ogni 50 macchine o frazione;
3. L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di m.3,20 di cui m 1,70 per l'ingombro dell'autovettura e m. 1,50 per il libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.
4. Le due zone (quella d'ingombro dell'autovettura e quella di movimento dell'invalide) devono essere differenziate mediante variazione di colore, ovvero la zona di movimento deve essere caratterizzata da strisce bianche trasversali (zebre).

ART. 64. ACCESSI

1. Per agevolare l'accesso alle costruzioni edilizie è necessario prevedere degli spazi, varchi e/o porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe e nel rispetto delle seguenti prestazioni minime:
 - gli accessi devono avere una luce netta minima di m. 1,50 ;
 - le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano, estendersi per ciascuna zona per una profondità non inferiore a m. 1,50 ed essere protette dagli agenti atmosferici;
 - il piano dei collegamenti verticali deve essere allo stesso livello dell'accesso;
 - le eventuali differenze di quota non devono superare cm. 2,50 ed essere sempre arrotondate o in caso contrario devono essere raccordate con rampe conformi a quanto prescritto per le rampe.

ART. 65. PERCORSI INTERNI ORIZZONTALI: PIATTAFORME DI DISTRIBUZIONE-CORRIDOI-PASSAGGI

1. Lo spostamento all'interno della costruzione dai percorsi orizzontali a quelli verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione, quali vani ingresso o ripiani di arrivo dei collegamenti verticali, dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo con percorsi orizzontali.
2. Piattaforme, corridoi e passaggi devono garantire le seguenti prestazioni minime:
 - il lato minore delle piattaforme di distribuzione e la larghezza minima dei corridoi e/o passaggi deve sempre consentire spazi di manovra e di rotazione di una carrozzina e comunque non essere mai inferiore a m. 1,50;
 - la rampa scala in discesa deve essere disposta in modo da evitare la possibilità di essere imboccata incidentalmente uscendo dagli ascensori;
 - ogni piattaforma di distribuzione, negli edifici pubblici, deve essere dotata di tabella dei percorsi degli ambienti da essa raggiungibili.

**ART. 66. PERCORSI INTERNI VERTICALI: SCALE-RAMPE-ASCENSORI-IMPIANTI SPECIALI****a) Scale**

1. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo e se questo non è possibile si deve mediare con rampe o ripiani di adeguato sviluppo.
2. La pendenza deve essere costante e le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini.
3. La larghezza delle scale deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15 % lungo l'asse longitudinale.
4. I gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucchiolevole, a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo continuo a spigoli arrotondati, e devono rispettare la proporzione: 2 alzate + 1 pedata = 62÷64 cm.
5. Le scale devono essere dotate di corrimano posto ad una altezza di m. 0,90 ed essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.
6. Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzione di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.
7. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionale all'età minima degli utenti.
8. Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1,80 devono avere un corrimano sui due lati ed il corrimano poggiato alla parete deve prolungarsi di cm. 30 oltre il primo e l'ultimo gradino.
9. Eventuali difese verso il vuoto devono essere attuate mediante parapetti con una altezza minima di m. 1,00.

b) Rampe

1. L'integrazione dei collegamenti verticali può essere attuata con rampe e/o ripiani.
2. La larghezza minima di una rampa non può essere inferiore a m. 1,50.
3. Ogni 10 m. di lunghezza o in presenza di porte, la rampa deve presentare un ripiano di larghezza minima di m.1,50 al netto dell'ingombro di apertura di eventuale parete. Per quanto concerne le altre caratteristiche valgono le prescrizioni di cui all'art. 30.

c) Ascensori

1. In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra, ad eccezione di quelli di edilizia residenziale abitativa di cui si dirà al punto successivo, deve essere previsto almeno un ascensore con le seguenti caratteristiche:
 - una lunghezza minima di m. 1,50 ed una larghezza minima di m. 1,37;
 - avere una porta a scorrimento laterale con una luce netta di almeno cm. 90.
2. Negli edifici di edilizia residenziale abitativa con più di tre piani fuori terra l'accesso agli alloggi deve essere garantito da almeno un ascensore con le seguenti dimensioni minime:
 - lunghezza m. 1,30 e larghezza m. 0,90;
 - porta a scorrimento laterale, sul lato più corto, con una luce netta di m. 0,85.

d) Pedane elevatrici-piattaforme mobili

- Negli interventi su edifici esistenti con meno di tre piani fuori terra sono consentiti, in via subordinata ad ascensori e rampe, impianti alternativi servo-assistiti per il trasporto verticale di persone quali ad esempio, pedane e piattaforme mobili.
- Tali impianti speciali dovranno avere spazi di accesso e dimensioni tali da garantire l'utilizzo da parte di persone in carrozzella e, se esterni, dovranno essere protetti da agenti atmosferici.

ART. 67. LOCALI IGIENICI

1. In tutte le costruzioni e le strutture, ad esclusione di quelle residenziali abitative, al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità



fisiche, almeno un locale igienico deve essere accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe e garantire le seguenti prestazioni minime:

- a) porte, di luce netta non inferiore a cm. 85, apribili verso l'esterno o scorrevoli e spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a m. 1,35x1,50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro d'apertura delle porte.
- b) Il locale igienico deve essere attrezzato con una tazza e accessori, lavabo, specchio corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una carrozzina, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza deve essere posto ad una distanza minima di m. 1,40 dalla parete laterale sinistra e ad una distanza di m. 0,40 dalla parete laterale destra.
- c) La distanza tra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.
- d) L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di m. 0,50 dal pavimento.
- e) Gli accessori devono essere sistemati in modo tale da rendere l'uso agevole ed immediato.
- f) Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente allo accesso.
- g) Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad una altezza di m. 0,80 dal pavimento, deve essere di tipo a mensola in maniera di consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.
- h) I corrimani orizzontali e verticali devono essere in tubi di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.
- i) Il campanello elettrico deve essere di tipo a cordone in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

ART. 68. PAVIMENTI

1. I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti d'uso, mediante una adeguata variazione nel materiale e nel colore ed, in particolare, devono garantire le seguenti caratteristiche prestazionali:
 - essere antisdruciolevoli e pertanto realizzati con idonei materiali che ne garantiscono anche la perfetta planarità e continuità;
 - non presentare variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati o guide di risalto.

ART. 69. INFISSI: PORTE-FINESTRE-PARAPETTI

1. Le porte devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche; devono avere dimensioni tali da permettere il facile passaggio anche di persone su carrozzine tenendo presente che le dimensioni medie di una carrozzina sono di cm. 75 di larghezza e cm. 110 di lunghezza, la luce netta della porta non deve essere inferiore a cm. 85. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare qualsiasi danno in caso di rottura.
2. Nei locali nei quali normalmente si verifica la permanenza di persone, devono essere adottati:
 - sistemi di apertura e di chiusura di infissi che, posti ad altezza di m. 0,90 nelle porte e di m. 1,20 nelle finestre, ne facilitano la percezione, le manovre di apertura e chiusura da parte dei soggetti con ridotte o impedito capacità fisiche e che non siano di impedimento al passaggio; è preferibile l'uso di maniglie a leva;
 - modalità esecutive per le finestre e parapetti di balconi tali da consentire la visuale tra interno



ed esterno anche ai non deambulanti in carrozzina.

ART. 70. ATTREZZATURE DI USO COMUNE: APPARECCHI ELETTRICI - CASSETTE PER CORRISPONDENZA

1. Gli apparecchi elettrici manovrabili da parte della generalità delle persone, come gli apparecchi di comando, i citofoni, gli interruttori ed i campanelli di allarme, devono essere posti, preferibilmente, ad un'altezza di m. 1,20 dal pavimento.
2. Le prese di corrente devono essere poste ad un'altezza minima di m. 0,45.
3. Piastre e pulsanti devono essere individuabili e visibili anche nel caso di illuminazione nulla.
4. Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti nei vari ambienti in posizione tale da consentire la immediata percezione visiva ed acustica.
5. In tutti gli edifici che comportano la presenza di cassette per la raccolta della corrispondenza, è necessario prevederne una di cui l'accessorio più alto si trovi tra m. 0,90 e 1,20.

ART. 71. EDILIZIA ABITATIVA: ALLOGGIO

1. Gli alloggi degli edifici ad uso residenziale abitativo, devono sempre garantire la visibilità e l'adattabilità.
2. Per garantire la visibilità devono essere rispettate le seguenti minime prescrizioni:
 - a) porte d'ingresso di larghezza non inferiore a m. 0,90;
 - b) porte interne di accesso alla zona giorno e ad un servizio igienico di larghezza non inferiore a m. 0,80.
3. Gli alloggi si dicono adattabili, quando, tramite l'esecuzione di lavori che non modificano la struttura, né la rete degli impianti comuni degli edifici, possono essere resi idonei alle necessità delle persone disabili garantendo i seguenti minimi requisiti:
 - a) corridoi: larghezza non inferiore a m. 1,20 in caso di corridoi lungo i quali si aprono porte ed in corrispondenza ad un angolo retto del corridoio stesso;
 - b) cucine: larghezza di passaggio interno di m. 1,35x1,50 tra i mobili, le apparecchiature e l'ingombro di apertura delle porte;
 - c) camera: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina e larghezza di passaggio di m. 0,90 sui due lati di un letto a due piazze ed almeno ad un lato di un letto ad una piazza di m. 1,10 del letto stesso;
 - d) bagno: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a m. 1,35x1,50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte, che devono essere apribili preferibilmente verso l'esterno o scorrevoli, spazio per l'accostamento laterale della carrozzina alla vasca da bagno ed all'altezza del wc.

ART. 72. SALE E LUOGHI PER RIUNIONI E SPETTACOLI

1. Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.
2. Tale zona deve avere i seguenti requisiti:
 - essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
 - essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavato tra le file di poltrone e riservate alle persone con carrozzine.
3. Per le persone utilizzando carrozzine gli stalli liberi ad essi riservati devono essere pari ad un posto per ogni duecento (o frazioni di duecento) posti normali.
4. Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:
 - larghezza minima 1,10 m;



- lunghezza minima 1,30 m;
 - pavimento orizzontale;
 - spazio libero anteriore e posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e lunghezza non inferiore a m. 1,00.
5. Nelle nuove costruzioni e, ove possibile negli interventi successivi, deve essere prevista, se realizzata, l'accessibilità al palco e l'adeguamento di almeno un camerino spogliatoio anche per persone in carrozzina.

ART. 73. LOCALI PUBBLICI

1. All'interno dei locali di servizio pubblico o aperti al pubblico, la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di utilizzo e movimento anche a persone in carrozzina ed in particolare dovranno essere garantite i seguenti requisiti minimi:
- all'interno di banche, uffici amministrativi, supermercati, ecc..i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni dal pubblico, dovranno essere predisposti in modo che almeno una parte di essi siano accostabili da una carrozzina e permettano al disabile di espletare tutti i servizi;
 - nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancellate a spinta, ecc., occorre che questi siano dimensionati in modo da garantire il passaggio di una carrozzina;
 - eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, devono essere temporizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche ai disabili su carrozzina.

ART. 74. DEROGHE

1. Le prescrizioni di cui al presente capitolo sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto delle normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per i singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo di cui alla L. 29 giugno 1939, n. 1497 art. 1 ed alla L. del 1 giugno 1939, n. 1089 art. 2, la deroga è consentita secondo le procedure di autorizzazione previste dagli artt. 4 e 5 della L. n. 13/89.
3. Sono ammesse soluzioni alternative, così come definite dall'art. 72 del Decreto del Ministro dei LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, purché rispondano ai criteri di progettazione di cui all'art. 4 dello stesso decreto.

ART. 75. SANZIONI

1. L'inosservanza delle norme del presente capitolo da parte del titolare del permesso di costruire, del committente e del direttore dei lavori, costituisce variazione essenziale di cui all'art. 8, primo comma lett. c) della L. n. 47/85, cui consegue l'applicazione delle disposizioni e delle sanzioni previste dalla legislazione vigente.
2. Qualora le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte di persone handicappate, si applicano inoltre le sanzioni di cui al comma 7 dell'art. 24 della L. 5 febbraio 1992, n.104.



2.5 IGIENE DEGLI EDIFICI

ART. 76. CARATTERISTICHE DELLE CUCINE

1. Ogni cucina deve essere dotata di lavabo di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione del diametro di almeno cm 12 di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo.
2. Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,60.
3. Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico, comunicanti direttamente su detti locali senza infisso con una apertura minima di 4 mq.
4. La zona di cottura, di superficie non inferiore a mq. 5.00, deve comunicare con un vano di almeno 14 mq.

ART. 77. CARATTERISTICHE DEI BAGNI

1. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, vaso wc ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 2,00. Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero in 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
2. Non é ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina se non dotati di antibagno. E' ammesso l'accesso diretto solo in caso di alloggio mono stanza.
3. La superficie del 1° bagno non deve essere inferiore a 4.00 mq. e del 2° bagno non inferiore a mq. 2.00.

ART. 78. AERAZIONE NATURALE E VENTILAZIONE ATTIVATA

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. 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.
3. 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.
4. 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:
 - locali destinati ad uffici;
 - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

ART. 79. ILLUMINAZIONE NATURALE E ARTIFICIALE

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. 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.
3. 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.

4. 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.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno.
7. La superficie aero illuminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio.
9. 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.
10. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
11. 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. 80. COMFORT ACUSTICO

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

ART. 81. COPERTURE E ISOLAMENTO DELLE COPERTURE

1. 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.
2. In caso di coperture inclinate la pendenza, di norma, non deve essere inferiore al 20% e superiore al 40%.
3. Le coperture dei fabbricati, piane o inclinate, che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di idonea ventilazione eventualmente realizzata mediante camera d'aria. Tale camera d'aria può



essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieni di cm. 60 di spessore.

4. 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, essere sostituite da coperture inclinate.
5. 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 L..

ART. 82. CORTILI E CHIOSTRINE

1. Nelle costruzioni, ampliamenti, o varianti di fabbricati i cortili (intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti), devono essere dimensionati in modo che la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata nella normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti di ambito con un minimo di m. 10,00.
2. Agli effetti di cui sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi, e qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine (intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie), può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi, disimpegni.
4. E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione, la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m. 4,00. Devono essere di facile comunicazione con l'esterno ed essere accessibili per la pulizia,.
5. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

ART. 83. ISOLAMENTO TERMICO

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici, deve adeguarsi alle disposizioni di cui alla L. 311/2006 e 195/2008.

ART. 84. SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE

1. In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazione autonoma (canali di gronda e pluviali) per lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale di raccolta acqua piovana mediante cunicoli con pozzetti ispezionabili.
3. Il tratto inferiore delle pluviali, addossato a muro prospiciente spazio pubblico, deve essere per una altezza non inferiore a m. 2,00 in materiale resistente e possibilmente in traccia.
4. Nelle località dove non esiste la fogna pubblica, le acque dei pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.
5. I bracci di immissione dei fognoli privati nella fogna pubblica devono essere realizzati a spese dei proprietari degli immobili che devono servire secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.
6. Qualora sia modificata la fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera.

ART. 85. SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE

1. In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazione autonoma per lo smaltimento delle acque nere (acque di rifiuto domestico e acque di scarico dei wc, bidet, lavabi, ecc..) opportunamente dimensionata e dotata di sistema di aerazione sfociante sul tetto.
2. Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione in apposito pozzetto.



3. Qualora il raccordo non sia possibile o in mancanza di tale fognatura, le acque nere devono essere convogliate in fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche, fosse di chiarificazione o vasche Imhoff) conformemente alle leggi vigenti, nella misura di una fossa per ogni edificio.
4. I condotti secondari di scarico delle acque nere delle singole unità (acquai, lavabi, bidet, ecc.) devono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente con battente d'acqua di almeno cm. 3, prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
5. Le colonne di scarico devono essere di materiale impermeabile (come tutte le tubazioni di scarico delle acque nere), isolate dai muri, ben saldate e di diametro conveniente; inoltre non devono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione.
6. I sistemi di smaltimento reflui civili, nelle zone in cui non è realizzabile allaccio fognatura dinamica, questi dovranno essere rispondenti a quanto la normativa vigente prevede ed essere preventivamente autorizzati dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs 152/2006.
7. I sistemi di smaltimento reflui industriali, devono prevedere adeguati procedimenti di depurazione tenuto conto del prevalente tipo di scarico e gli stessi devono possedere limiti di ammissibilità, previsti dalla normativa vigente, prima di essere autorizzati all'immissione in pubblica fognatura o in altro sistema di smaltimento.

ART. 86. FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE

1. Oltre alle norme dettate dalla L. 1615 del 31/7/1966, e del relativo regolamento di esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, (a meno che non sia a funzionamento elettrico) abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria e indipendente prolungata almeno 1 m. al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o al livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa.
5. Se il fumaiolo dista a meno di m. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato così come descritto dalla Normativa vigente in materia.
6. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticcerie e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.
7. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

ART. 87. SERVIZI TECNOLOGICI

1. Gli edifici devono essere almeno dotati dei seguenti servizi tecnologici:
 - aerazione attivata (se necessaria)
 - riscaldamento;
 - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate e dei liquami;
 - trasporto verticale delle persone e delle cose, ad eccezione dei fabbricati con non più di tre piani;
 - protezione dei rischi connessi con l'impianto elettrico.
2. Gli impianti di cui sopra devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.
3. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone addette:



- gli apparecchi a servizio dell'edificio o parte di edificio;
- i contatori generali.

ART. 88. PARCHEGGI E AUTORIMESSE

1. Nelle zone di sosta deve essere assicurata la facilità di parcheggio in relazione alle scelte di organizzazione urbanistica.
2. Le zone di sosta pura devono avere una profondità non inferiore a m. 5,00.
3. I corselli di accesso devono avere una larghezza non inferiore a m. 6,00 per consentire agevoli manovre di accesso e uscita ai posti auto.
4. Le autorimesse di tipo collettivo sono soggette alle norme di sicurezza statali e regionali vigenti ed al presente regolamento.
5. Le autorimesse singole costituiscono un elemento spaziale accessorio dell'alloggio; il loro dimensionamento deve tenere conto dei minimi funzionali, particolarmente per quanto riguarda le operazioni di carico e scarico.
6. L'apertura d'accesso deve essere tale da consentire le manovre di ingresso e uscita dell'autovettura; deve avere quindi una larghezza di almeno m. 2,10.
7. L'altezza interna dell'autorimessa non deve essere inferiore a m. 2,00.



2.6 IGIENE AMBIENTALE

ART. 89. SALUBRITÀ DEL TERRENO

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti sono stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia inferiore a quello del deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture soprastanti.
4. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

ART. 90. CONCIMAIE

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri o nuclei abitati del Comune.

ART. 91. DISCIPLINA DEGLI SCARICHI

1. Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature o a cielo aperto in località prive di tale opere, sono disciplinate dalla legislazione nazionale, regionale e provinciale vigente.

ART. 92. POZZI, VASCHE E CISTERNE DI ACQUA POTABILE

1. I pozzi, le vasche, le cisterne ed altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte delle fogne, dei pozzi neri, concimaie fossi di scolo ecc. e mai comunque a distanza inferiore a ml. 30 da questi.

ART. 93. SCARICHI DI MATERIALI E USO DELL'ACQUA PUBBLICA

1. I luoghi degli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario e/o dell'ufficio ambiente.
2. I materiali scaricati devono essere sistemati in modo tale da evitare qualsiasi ristagno d'acqua.
3. E' vietato, senza speciale autorizzazione comunale, servirsi, per i lavori edili, dell'acqua pubblica (fontane pubbliche, fossi e canali d'acqua pubblica ecc.).

ART. 94. MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE

1. La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi pubblici, rimarrà a carico del proprietario sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

ART. 95. SALUBRITÀ DELL'ARIA

1. 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 zone industriali ed artigianali dello strumento urbanistico od in quelle in cui tali attività sono consentite. Devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizioni che il proprietario dimostri che il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'A.S.L..
3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali o artigianali.



4. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri di 2° classe possono svolgersi anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'A.S.L., ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

2.7 IMPIANTI PER LA TELEFONIA CELLULARE

ART. 96. FINALITÀ

1. Il presente capitolo, in attuazione del Decreto 381/1998, della L. 36/2001 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.
2. 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. 97. MISURE DI TUTELA

1. 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.
2. 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. 98. REGIME AUTORIZZATORIO

1. 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. 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 L. in materia di conferenza dei servizi.

ART. 99. DOMANDA E DOCUMENTAZIONE

1. 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.S.A. con indicata l'area d'intervento;
 - planimetria catastale estesa ad un raggio non inferiore a 200 metri dall'area d'intervento;
 - elaborati grafici dello stato di fatto;
 - elaborati grafici di progetto – piante, prospetti, sezioni;
 - inquadramento planivolumetrico dell'intervento esteso ad un raggio minimo di m 100 dal confine di proprietà, che evidenzia la compatibilità funzionale e formale con l'ambiente circostante;
 - documentazione fotografica;
 - relazione tecnica descrittiva;
 - dichiarazione (o fotocopia autenticata), ove necessario, dell'autorizzazione ministeriale rilasciata all'impresa installatrice, prevista dal DM 314/1992 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.
2. 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.
 3. Direttore lavori ed assuntore degli stessi possono essere indicati anche dopo la presentazione della domanda e comunque prima dell'inizio dei lavori;
 4. 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. 100. UBICAZIONE DEGLI IMPIANTI

1. 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. Tale limitazione non si applica agli impianti con potenza immessa in antenna inferiore a 5 Watt.
2. 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.
3. 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.
4. 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 L. 392/1978.

ART. 101. CONTROLLI

1. 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.

2. 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.
3. I dati di tali rilevamenti saranno resi accessibili ai cittadini su loro semplice richiesta.

ART. 102. RESPONSABILITÀ E INADEMPIENZE

1. Le responsabilità dell'applicazione del presente Regolamento sono a carico dei responsabili tecnici dei singoli impianti o/e dei proprietari degli stessi.
2. 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.
3. 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. 103. IMPIANTI ESISTENTI

1. 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. Lgs. 198/2002, al fine di realizzare il catasto di tali infrastrutture.
2. 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.



2.8 SICUREZZA E LAVORI EDILI

ART. 104. INIZIO DEI LAVORI E FORMALITÀ DA ESPERIRE

1. Il titolare del permesso di costruire deve notificare al Comune, con almeno 10 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori.
2. Con la medesima il titolare del permesso comunica, qualora non l'avesse già fatto nella domanda di concessione, le generalità, l'indirizzo e il codice fiscale del direttore dei lavori e dell'assuntore, unitamente alle loro firme di accettazione.
3. Richiede, inoltre, all'ufficio urbanistico l'assegnazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici a cui riferire la costruzione, nonché i punti di immissione degli scarichi nella rete fognaria e di allacciamento alla rete idrica comunale.
4. L'Ufficio è tenuto all'assegnazione, entro il termine dei dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di inizio dei lavori, dei capisaldi altimetrici e planimetrici a cui riferire la costruzione, nonché dei punti di immissione degli scarichi nella rete fognaria e di allacciamento alla rete idrica comunale.
5. Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno essere allegati:
 - copia della preventiva autorizzazione scritta del competente Servizio Tecnico regionale (ex ufficio del Genio Civile) nel caso sia attivo lo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero, copia della denuncia dei lavori, trasmessa al competente Servizio Tecnico regionale, oltre che i relativi elaborati tecnici;
 - documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, se non inviata precedentemente.
6. Ai fini della validità del permesso di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generalisti o particolareggiati), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere o alla esecuzione degli scavi e/o sistemazione del terreno.

ART. 105. RESPONSABILITÀ

1. Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle loro competenze, di ogni inosservanza alle norme generali di L. e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto autorizzativo.

ART. 106. ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

1. L'area in cui si svolgono i lavori deve essere recintata.
2. I serramenti di accesso al cantiere devono aprire verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione dei lavori. I materiali e i mezzi d'opera devono essere posti all'interno delle recinzioni.
3. Sul luogo del lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di almeno m. 1,00x1,20 indicante gli estremi del permesso di costruire, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore delle opere e del responsabile del cantiere, la data di inizio e ultimazione dei lavori.
4. Sul luogo del lavoro deve tenersi, a disposizione dell'autorità competente, il permesso di costruire, con copia degli elaborati di progetto, vidimati dal Responsabile del Settore.

ART. 107. INTERRUZIONE DEI LAVORI

1. Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve darne immediata comunicazione al comune, indicando i motivi che hanno determinato la sospensione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.



2. Il Dirigente può far cessare conseguentemente l'occupazione di eventuale suolo pubblico concesso, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.
3. Il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione al Dirigente della ripresa dei lavori.

ART. 108. ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Non appena il fabbricato risulta ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il concessionario, è obbligato a darne comunicazione al Comune, con lettera raccomandata, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del regolamento edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quant'altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.
2. Il titolare del permesso di costruire, ad ultimazione dei lavori, deve chiedere al Comune la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità.
3. Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di permesso di costruire o D.I.A., si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

ART. 109. TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ E PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

1. I cantieri di lavoro devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.
2. Quando in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Responsabile del Settore ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.
3. Le recinzioni dei cantieri, realizzate con materiali e strutture di sufficiente robustezza, devono essere provviste delle necessarie segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne a bande bianche e rosse e notturne a luci rosse.
4. Per i cantieri che si affacciano lungo vie o piazze è necessario costruire stabili ripari per i passanti.
5. I ponteggi e le impalcature devono essere realizzati in modo da escludere la caduta di materiali su spazi pubblici o gravati di servitù pubblica.
6. Le strutture provvisorie, i ponteggi, le impalcature, le rampe, le scale, i parapetti e simili devono essere posti in opera, con le migliori regole d'arte, conformemente alle disposizioni di L. relative alle prevenzioni degli infortuni.
7. Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e il costruttore, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.
8. Il Dirigente ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni e, ove ne ravvisi la necessità, può ordinare che devono essere prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità alle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o altri spazi di uso pubblico.

ART. 110. IMPIANTI DI CANTIERE

1. Nella installazione e nell'uso delle attrezzature di cantiere si devono osservare le norme vigenti in materia ed adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone e alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc..
2. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento devono essere muniti di certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme specifiche fissate dalle autorità competenti.
3. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di L. e alle prescrizioni degli enti a cui è affidata la vigilanza in materia.

**ART. 111. DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RISULTA E LORO CONFERIMENTO**

1. Nella demolizione delle strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc..) atte a garantire sempre un transito libero e sicuro sulle strade.
2. Si deve evitare di sollevare polvere, sia usando opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
3. I materiali demoliti e quelli di risulta non possono essere gettati dall'alto dei ponteggi o dai fabbricati ma devono essere calati a terra entro appositi recipienti o in condotti chiusi, ed essere ammassati all'interno dell'area del cantiere.
4. E' vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico all'esterno del cantiere, se non preventivamente autorizzato secondo quanto previsto dall'art. 81 del presente regolamento.
5. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
6. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di L. in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
7. Per quanto concerne il sistema di smaltimento dei materiali contenenti amianto prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato opportuno programma di smaltimento e dovrà essere ottenuto il benestare dell'Azienda Sanitaria ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs 227/1991 e s.m.i.

ART. 112. PULIZIA DELLE STRADE

1. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
2. Chiunque effettui un trasporto di materiale di qualsiasi natura e con qualsiasi mezzo deve assicurarsi che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando ciò si dovesse verificare deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico interessato.

ART. 113. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, suolo o sottosuolo pubblico senza la preventiva autorizzazione comunale.
2. L'occupazione del suolo pubblico resta disciplinato dal regolamento comunale vigente in materia.

ART. 114. RINVENIMENTI E SCOPERTE

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico artistico deve farne denuncia alla competente autorità a norma dell'art. 90 del D.Lgs. 42 del 22/1/2002 e s.m.i.
2. Il titolare del permesso di costruire, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuta, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
3. A seguito di tali rinvenimenti o scoperte, il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

ART. 115. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle norme del presente regolamento, alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate negli atti autorizzativi, e in generale a tutte le norme legislative applicabili.
2. Il Dirigente, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o



destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. 167/1962 e s.m.i., provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 3267/1923, o appartenenti a beni disciplinati dalla L. 1766/1927, nonché delle aree di cui al D. Lgs 490/1999 provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione anche di propria iniziativa.

3. Per la vigilanza sulle costruzioni il Dirigente si avvale di funzionari, di agenti comunali e di ogni altro controllo che ritenga opportuno adottare.
4. I suddetti funzionari ed agenti comunali, muniti di tessera di riconoscimento possono, in qualsiasi momento, accedere ovunque si eseguono lavori ed esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori, che devono essere tenuti in cantiere fino al termine degli stessi.
5. I funzionari o agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale sottoscritto, per presa visione, dal concessionario, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima. Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.
6. Qualora siano constatate dai competenti uffici comunali, fermo restando l'ipotesi di cui al comma 2 del presente articolo, irregolarità o illegittimità, il Dirigente dell'Ufficio ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'emissione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dalla sospensione. Se entro tale termine il Dirigente non ha adottato provvedimenti definitivi, l'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia.
7. Qualora il Dirigente sia in possesso di elementi atti a determinare il provvedimento finale, può direttamente determinare il provvedimento definitivo senza preventiva sospensione.
8. I provvedimenti definitivi possono essere la demolizione a cura e spese del responsabile dell'abuso o la sanzione pecuniaria per come stabilito dal titolo IV del DPR 380/2001.

ART. 116. CONTRAVVENZIONI

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore ed in particolare dalla L. Urbanistica Statale e Regionale e dalle disposizioni Comunali e Provinciali.

ART. 117. SANZIONI PENALI

1. Così come disposto dal DPR 380/2001 e s.m.i., salvo che il fatto costituisca più grave reato, e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
 - a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
 - b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 euro a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
 - c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 euro a 51.645 euro i nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.
2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.



3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, del DPR 380/2001, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.
4. L'azione penale rimane obbligatoriamente sospesa fino a che non siano esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria disciplinati dall'art.36 del DPR 380/2001.

ART. 118. PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI

1. Qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione gli interventi edilizi abusivi che non abbiano comportato aumento di superficie utile, alterazione della sagoma planivolumetrica o nuova costruzione, si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni.
2. Il termine di prescrizione delle opere riconducibili alla manutenzione straordinaria, abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. La prescrizione di cui al presente articolo è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 a condizione che sia stata ottenuta l'accertamento di compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi di cui al comma 36 della L. 308/2004. Per gli interventi di cui al punto 1 l'esistenza dei presupposti dovrà essere dimostrata con specifica documentazione, mentre per i casi di cui al punto 2 potrà essere comprovata con atto sostitutivo di notorietà.
4. È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla L..

ART. 119. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

1. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04.
2. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non ecceda il 2% delle misure prescritte.



2.9 NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO

ART. 120. NORME, AMBITO DI APPLICAZIONE, SANZIONI

1. Al fine di perseguire la politica del risparmio energetico è fatto obbligo per i progetti inerenti nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie e sostituzioni edilizie attenersi alla normativa vigente in materia ed in particolare alla Direttiva CEE 2002/91/CE, e al Decreto Lgs. 6 ottobre 2006 e s.m.i.
2. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR 380/2001.

ART. 121. VALORIZZAZIONI DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.
2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è valida:
 - per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento;
 - per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale;
 - per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel comma 2 dell'art. 90 del presente REU. Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:



- siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente), valorizzandolo;
 - dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
 - siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore ≥ 5 mm;
 - siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
 - abbiano una profondità non superiore a 1,00 m e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
 - i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
 - siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
 - il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dalla Commissione Edilizia. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.
 - La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunioni, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è resa obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. L'installazione dell'impianto deve essere dimensionato per la produzione di almeno 0,2 kW per ogni unità abitativa. I pannelli solari dovranno essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa.
 - nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;
 - Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica;
 - Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:
 - a) *Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:*
 - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
 - impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
 - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante

motore a combustione interna a gas;

- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

b) *Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione:*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

c) *Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura:*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

d) *Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive:*

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pannelli fotovoltaici (PV).

e) *Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili:*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

ART. 122. CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI: CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ENERGIA

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
 - rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

ART. 123. ADOZIONE DI REGOLAZIONI TERMOSTATICHE SUGLI ELEMENTI DI DIFFUSIONE DEL CALORE

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).
2. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di ± 1 °C e presentare tempi di risposta ≤ 1 min.
3. La norma del comma 1 si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:



- interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

ART. 124. RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
 - a) Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L. 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
 - pareti esterne: 0,35 W/m² K
 - coperture (piane e a falde): 0,30 W/m² K
 - basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/m² K
 - basamenti su pilotis: 0,35 W/m² K
 - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/m² K
 - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/m² K
 - b) Per gli edifici esistenti, qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
3. È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.
4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

ART. 125. CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: INSTALLAZIONE DI DISPOSITIVI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL FLUSSO DELLE CASSETTE DI SCARICO

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
 - la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
 - la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

ART. 126. CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: ALIMENTAZIONE DELLE CASSETTE DI SCARICO CON LE ACQUE GRIGIE

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.



2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.
4. Il requisito è soddisfatto se:
 - per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
 - per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

ART. 127. CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m², devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m³ per ogni 30 m² di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.



2.10 NORME PER LA SICUREZZA ANTISISMICA

ART. 128. NORME ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Ai fini della sicurezza antisismica è fatto obbligo per qualsiasi progetto attenersi alla normativa vigente in materia ed in particolare al Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche delle costruzioni".
2. In particolare la norma di cui al comma 1 fornisce i principi per il progetto, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni, nei riguardi delle prestazioni loro richieste in termini di requisiti essenziali di resistenza meccanica e stabilità, anche in caso di incendio, e di durabilità. Esse forniscono quindi i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto, definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti e, più in generale, trattano gli aspetti attinenti alla sicurezza strutturale delle opere.

ART. 129. ALTRI RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Circa le indicazioni applicative per l'ottenimento delle prestazioni di cui all'articolo precedente, per quanto non espressamente specificato nella normativa vigente in materia, ci si può riferire a normative di comprovata validità e ad altri documenti tecnici elencati nel Cap. 12 del D.M. 14 gennaio 2008. In particolare quelle fornite dagli Eurocodici con le relative Appendici Nazionali costituiscono indicazioni di comprovata validità delle presenti norme.



SEZIONE 3: ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

3.1 PERMESSO DI COSTRUIRE E DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ

ART. 130. OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono subordinate a permesso di costruire, a norma dell'art. 10 del DPR 380/2001 e s.m., rilasciato dal Responsabile del Settore gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e cioè:
 - 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, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

ART. 131. SOGGETTI LEGITTIMATI

1. E' legittimato a richiedere il permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.
2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo precedente, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di enti pubblici, è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.
3. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di permesso di costruire, tra gli altri:
 - a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
 - b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di opere sotterranee;
 - c) l'enfiteuta;
 - d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
 - e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 C.C. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 C.C., per la richiesta di permesso di costruire delle opere di cui alla lettera precedente;
 - f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
 - g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante la manutenzione urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
 - h) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di permesso di costruire, direttamente connesse a tale godimento;
 - i) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

ART. 132. RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda di permesso di costruire deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, previo rimborso della relativa spesa; deve essere altresì corredata dal progetto e dagli elaborati previsti per i singoli interventi (costituiti da tipi riducibili formato UNI).



2. 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.
3. Direttore lavori ed assuntore degli stessi possono essere indicati anche dopo la presentazione della domanda e comunque prima dell'inizio dei lavori;
4. 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. 133. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono, di norma, essere allegati, pena inammissibilità della stessa, i seguenti atti ed elaborati, firmati dal richiedente il permesso di costruire e dal progettista, in triplice copia:
 - A) Disegni piegati nel formato ISO A4 comprendenti:
 - a) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
 - b) estratto di mappa catastale o copia dei frazionamenti scala 1:2000 o 1:1000 per una zona estesa per almeno m. 100 oltre i confini di proprietà in tutte le direzioni;
 - c) stralcio aerofotogrammetrico 1:2000, esteso almeno 150 m. oltre i confini di proprietà, in tutte le direzioni, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato e l'indicazione dei vincoli di piano regolatore;
 - d) planimetria generale della località, in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno mt. 60 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalla quale risultino:
 - l'intervento;
 - le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza;
 - la posizione del fabbricato con le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;
 - le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze;
 - le alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze;
 - e) Planimetria dell'area di pertinenza, non inferiore alla scala 1:200, estesa per un raggio di almeno 20 m. dai confini, contenente:
 - l'orientamento e le misure occorrenti per la determinazione della superficie del lotto;
 - i nomi delle strade confinanti e gli allineamenti stradali;
 - la larghezza delle strade prospicienti il lotto e marciapiedi se esistenti;
 - l'indicazione delle ragioni di confinanza, dei fabbricati limitrofi, delle luci e delle vedute, delle servitù attive e passive e di tutto ciò che serve per illustrare l'inserimento della costruzione;
 - il perimetro della proiezione sul terreno, secondo i punti di massima sporgenza, del fabbricato da costruire con l'indicazione della distanza di ciascun lato dal confine più prossimo, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;
 - la canalizzazione dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane) fino alle reti comunali; all'uopo il Comune fornirà ai progettisti gli elaborati planimetrici relativi alle reti richieste, con l'ubicazione dei pozzetti di allaccio;
 - l'indicazione dell'area di parcheggio interno al lotto;
 - la sistemazione a verde.
 - f) Planimetria, in scala non inferiore a 1:200, corredata da due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio, nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno, delle rampe, dei terrazzamenti, delle scalinate, delle scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche relative al piano di



campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

- g) Piante di ciascun piano in scala non inferiore a 1:100 comprese fondazioni, eventuali interrati, seminterrati, sottotetti e copertura, dettagliatamente quotate, riportanti:
- la destinazione di ciascun ambiente;
 - l'indicazione dei camini, degli apparecchi igienici sanitari e scarichi;
 - le dimensioni di ciascun ambiente, dei balconi, delle terrazze, delle scale.
- h) Sezione trasversale e longitudinale nella stessa scala delle piante, riportanti:
- le altezze totali delle fronti sia verso spazi pubblici che interni;
 - le altezze nette interne di ogni piano compreso eventuale interrato, seminterrato, sottotetto;
 - le altezze da pavimento a pavimento di ogni piano;
 - l'andamento del terreno nello stato preesistente e in quello di progetto esteso a monte e a valle di almeno m. 5 oltre i confini, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano campagna, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera f).
- i) Prospetti esterni in rapporto non inferiore a 1:100, con le quote delle fronti riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne. Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad altri fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate.
- j) Nei progetti di demolizione e ricostruzione, occorre predisporre 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 e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.
- k) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala idonea e comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e dei balconi. I particolari devono, inoltre, specificare le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni latitanti.
- m) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla caratterizzazione architettonica dell'edificio. Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico e lo scarico fognario mediante servizio pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato e dello smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.
- B) Scheda tecnica riassuntiva da cui risulta:
- a) superficie catastale di intervento;
 - b) Ambito Territoriale Unitario del P.S.C., nella quale ricade il lotto di intervento;
 - c) superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
 - d) lotto minimo d'intervento (Lm);
 - e) Indice di fabbricabilità fondiario (Iff);
 - f) superficie coperta (Sc);
 - g) superficie utile coperta lorda (Suc);
 - h) volume del fabbricato (V);
 - i) superficie utile abitabile (Su);
 - j) superficie non residenziale (Snr);
 - k) superficie complessiva (Sce);
 - l) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat);
 - m) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti;
 - n) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;



- o) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici;
 - p) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato e verde condominiale;
 - q) superficie delle aree destinate alla viabilità;
 - r) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della L. 5 agosto 1978, n.457), solo nel caso di edilizia agevolata;
 - s) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata L. n.457 del 1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
 - t) superficie delle aree di uso pubblico;
- C) Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle degli impianti (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, ecc.). La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche», specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da utilizzarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.
- D) Progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, ove previsto, redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti.
- E) Progetto impianto elettrico, ove necessario.
- F) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.
- G) Ogni altro elemento di carattere tecnico necessario ai fini dell'esame del progetto.
- H) Titolo di proprietà o disponibilità del terreno.
2. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fa fede la dimensione grafica.
 3. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.
 4. Per i permessi di costruire relativi ad interventi in zona agricola deve essere allegata alla domanda dichiarazione sulla consistenza volumetrica esistente sulla proprietà interessata, nonché atto di vincolo di avvenuta utilizzazione volumetrica dei terreni interessati dalla costruzione; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di L. nei registri immobiliari a cura del richiedente. Nel caso di coacervo delle aree il vincolo va esteso alle aree oggetto di coacervo.
 5. Per i permessi di costruire relativi ad interventi di edilizia convenzionata deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base della convenzione tipo, previo accordo con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di L. nei registri immobiliari a cura del richiedente.
 6. Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda prospetto dimostrativo delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione.



7. Qualora il richiedente intende obbligarsi a realizzare direttamente tutte o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
8. La domanda di permesso di costruire deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura, dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste, dall'autorizzazione paesistica, nonché dall'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato. I pareri, nulla-osta, atti di assenso di cui sopra possono essere acquisiti direttamente dal responsabile del procedimento, eventualmente, convocando una conferenza di servizi. In tal caso, il richiedente il permesso deve presentare i documenti necessari all'ottenimento dei pareri.
9. E' facoltà del responsabile del procedimento, tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, richiedere ulteriori elaborati.
10. Tutti gli interventi e le opere, da realizzarsi all'interno dell'area protetta, sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'Ente Parco Nazionale dell'Aspromonte.

ART. 134. PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire va presentata al competente ufficio comunale.
2. L'ufficio comunica al richiedente, entro 10 giorni, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. 7 agosto 1990, n. 142, e successive modificazioni.
3. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dell'ufficio preposto, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 99 del presente regolamento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente ed al presente regolamento, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
4. Nel caso in cui il responsabile del procedimento ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, comunicherà, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. In caso di mancata presentazione di quanto richiesto, trascorsi novanta giorni, la domanda si considererà abbandonata e si procederà alla definitiva archiviazione di essa senza che si debbano ulteriori comunicazioni ai soggetti interessati.
5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che per il rilascio del permesso di costruire, sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può nel termine di cui al precedente comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. In tal caso l'interessato si pronuncia sulla richiesta nel termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione.

ART. 135. RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.
2. Il Responsabile del Settore, visti i nulla osta ed i pareri di Enti diversi dall'Amministrazione comunale eventualmente necessari, acquisiti i pareri dei competenti servizi comunali, quando richiesti, emette il provvedimento finale in merito alla domanda di permesso di costruire entro



- quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, dell'art. 99, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. Il provvedimento finale è notificato all'interessato a cura dell'ufficio preposto.
3. Se la domanda è respinta, l'interessato può ripresentare il progetto solo nel caso di varianti che giustificano il nuovo esame.
 4. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'area o a chi vi abbia titolo, menzionandovi i pareri di cui al secondo comma, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesto il permesso di costruire. Fanno parte integrante del permesso di costruire gli elaborati di progetto.
 5. Il permesso di costruire può essere rilasciato anche ad uno dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché dimostri, mediante atto di notorietà, di avere la disponibilità degli altri comproprietari del suolo o del manufatto.
 6. Per gli immobili di proprietà dello Stato il permesso di costruire è rilasciato a coloro che siano muniti del titolo, emanato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.
 7. Il permesso di costruire può essere condizionato alla osservanza di adempimenti, modalità e limitazioni, che, per ragioni di pubblico interesse, vengono ritenuti necessari dal Dirigente.
 8. Il permesso di costruire in zona agricola è subordinato alla trascrizione, presso la competente conservatoria dei registri a cura e spese del titolare del permesso di costruire, del vincolo di non edificandi sui terreni utilizzati.
 9. Il permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo concessorio, se dovuto, secondo le modalità di cui al successivo art. 103 e all'ottemperanza di tutte le prescrizioni e formalità previste dalla L. e dal presente REU.
 10. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa.
 11. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire secondo la procedura espressamente prevista con regolamentazione dell'Ente.
 12. I termini previsti dal presente articolo e dall'articolo precedente possono essere raddoppiati per progetti particolarmente complessi, secondo motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

ART. 136. NON RISPETTO DEI TERMINI

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dagli articoli precedenti, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere che il Dirigente, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.
2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

ART. 137. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio



Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti, salvo le esenzioni o riduzioni previste per L..

2. La quota commisurata al contributo delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso a costruire.
3. A scomputo parziale o totale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.
4. Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, e il relativo importo deve essere versato dal richiedente attraverso polizza fideiussoria bancaria, unitamente ad atto d'obbligo ad eseguire le opere di cui sopra; tale polizza è svincolata al collaudo delle opere stesse.
5. La quota del contributo relativo al costo di costruzione è determinata prima del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con i modi e le garanzie stabilite dal Comune, e, comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori.
6. A garanzia di tale versamento, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il concessionario deposita una fideiussione bancaria dell'importo dovuto maggiorato del 20%.

ART. 138. EFFICACIA, DURATA, TRASFERIBILITÀ E REVOCA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il rilascio del permesso di costruire fa sempre salvi i diritti dei terzi e le opere con esso approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.
2. Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato.
3. Il permesso di costruire si intende decaduto se entro dodici mesi dal suo rilascio il titolare del permesso non abbia dato inizio ai lavori.
4. La durata complessiva del permesso di costruire non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogata, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario o per riconosciute eccezionali dimensioni dell'opera e/o per particolari caratteristiche tecniche costruttive adottate. In ogni caso la richiesta di proroga va fatta prima della scadenza dei termini di validità del permesso di costruire.
5. Qualora non siano rispettati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui ai commi precedenti, il titolare del permesso deve presentare nuova istanza di permesso di costruire.
6. Per le opere non ultimate esso farà riferimento alle parti da completare.
7. In caso di trasferimento del permesso di costruire o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire devono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso stesso.
8. In conseguenza della voltura del permesso non si modificano i termini di validità e decadenza previsti nell'atto originario.
9. Il permesso di costruire può essere revocato quando risulti che:
 - a) sia stata ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
 - b) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che nei sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.
10. Il permesso di costruire è annullato quando:
 - a) risulta in contrasto con le leggi, le norme e la disciplina urbanistica;
 - b) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto che nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

ART. 139. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del piano regolatore generale resta regolamentato dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m..

**ART. 140. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità del permesso, ovvero con variazioni essenziali, se conformi allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda, possono costituire oggetto di richiesta di permesso in sanatoria, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di L..
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di L. in misura semplice.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il Dirigente si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

ART. 141. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ' (D.I.A.)

1. Sono realizzabili mediante D.I.A, in alternativa alla richiesta di permesso di costruire, gli interventi non riconducibili a quelli di cui all'art. 96 del presente regolamento. Sono altresì sottoposti a D.I.A. i seguenti interventi:
 - a) le varianti a permesso 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;
 - b) le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 4, del presente regolamento;
 - c) 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 piani attuativi, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della L. 21 dicembre 2001, n.443, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione 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;
 - d) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
 - e) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento di cui all'art. 4 del presente regolamento e il cambio di destinazione d'uso da cui non derivi la necessità di dotazione aggiuntive di standard, servizi e spazi pubblici o privati;
 - f) il cambio di destinazione d'uso degli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della L. 6.8.1967, n. 765.
2. Gli stessi soggetti legittimati a richiedere il permesso di costruire sono legittimati a presentare la D.I.A.
3. La D.I.A. deve essere presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori; deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione comunale, previo rimborso della relativa spesa, in duplice copia; deve essere altresì corredata da una dettagliata relazione e dagli opportuni elaborati di progetto a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente REU, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie
4. La documentazione da allegare alla D.I.A. è, di norma, la stessa del permesso di costruire.
5. Contestualmente alla presentazione della D.I.A., dovrà essere indicato sui moduli di cui sopra il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice dei lavori.
6. La denuncia di inizio attività ha la medesima validità temporale del permesso di costruire salvo il



calcolo del termine di ultimazione che decorre dalla data di presentazione al Comune.

7. La procedura per il controllo della denuncia di inizio attività è quella prevista dalla legislazione vigente.
8. Nel caso in cui la documentazione allegata alla D.I.A. sia ritenuta insufficiente, il responsabile del procedimento chiede elementi integrativi. In tal caso, l'efficacia della denuncia è sospesa fino all'integrazione della documentazione richiesta.
9. Trascorsi giorni sessanta dalla richiesta di cui sopra, senza riscontro, la denuncia si intende abbandonata.

ART. 142. DECADENZA DELLA DENUNCIA

1. La D.I.A. decade nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio dei lavori entro un anno dalla presentazione o mancata ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
 - b) mancata presentazione da parte del denunciante delle integrazioni richieste dal Comune nei termini assegnati;
2. La denuncia non può essere rinnovata. Nei casi di decadenza di cui al comma 1° il denunciante deve presentare una nuova D.I.A..
3. Per i lavori non ultimati, la denuncia concerne la parte non ultimata.

ART. 143. NULLITÀ DELLA DENUNCIA

1. La D.I.A. è ritenuta nulla, con provvedimento motivato del Dirigente, nei seguenti casi:
 - a) quando risulti che sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni;
 - b) quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con il REU vigente o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia;
 - c) quando le opere denunciate non rientrano in quelle per le quali è possibile, a norma della legislazione vigente, presentare D.I.A..
4. Nei casi precedenti ed in ogni altro caso in cui sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per l'efficacia della D.I.A. il Dirigente 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 ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.
5. Per le opere eventualmente già realizzate, se non possono essere rimosse le cause che hanno comportato l'annullamento, si applicano le sanzioni previste dalle disposizioni legislative vigenti.

ART. 144. OPERE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo i seguenti interventi :
 - a) opere di manutenzione ordinaria;
 - b) opere oggetto di ordinanza sindacale o dirigenziale contingibile e urgente;
 - c) opere oggetto di ordinanza sindacale o dirigenziale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
 - d) eliminazione di opere abusive;
 - e) opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa;
 - f) opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso;
 - g) 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.
 - h) opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;



- i) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- j) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale. Per la realizzazione di tali opere vale la procedura di cui alle leggi regionali n. 19/2002 (art. 16) e n. 34/2002 (art. 92);
- k) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

ART. 145. INTERVENTI URGENTI

1. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo atto autorizzativo, presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo, e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.
2. Entro i trenta giorni successivi alla comunicazione, dovrà seguire il progetto in sanatoria gratuita per lavori oggetto della comunicazione.
3. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà dotarsi dell'idoneo titolo.
4. 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.



3.2 DECORO URBANO

ART. 146. ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

1. Tutte le parti degli edifici, sia pubblici che privati, nonché le eventuali aree a servizio degli stessi devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegare, che agli intonaci, alle tinte e alle decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.
2. Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.
3. Nelle pareti prospettanti su spazi pubblici, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, condizionatori e simili, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisce armoniosamente e funzionalmente con preciso carattere architettonico.
4. Quando le fronti di un edificio siano, a parere degli organi comunali competenti, indecorose per l'ambiente, il Dirigente ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di riparazione e ripristino entro un termine non superiore a quattro mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio con recupero delle spese relative mediante applicazione delle disposizioni di L..

ART. 147. TINTEGGIATURE ESTERNE

1. Le facciate e gli esterni di tutti gli edifici devono adottare colori preventivamente approvati dall'autorità comunale.
2. Il rilascio del nulla osta è subordinato alla presentazione, all'Ufficio Tecnico, di una domanda corredata da documentazione fotografica attestante la situazione del contesto ambientale oggetto di intervento.
3. Sono da evitare sia per i rivestimenti, che per le tinteggiature, colori estranei all'intonazione dell'edilizia locale, che predilige le sfumature calde e smorzate delle terre naturali.

ART. 148. TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

1. Quando non intralcino il libero transito e non impediscono la visuale in danno del vicino, il Dirigente dell'ufficio può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno dettare caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
2. Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede.
3. Tali tende di norma sono vietate nelle strade prive di marciapiede a meno che le strade non siano ad esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.
4. Al fine di ottenere unità e organicità nell'arredo urbano, nel caso di tende aggettanti sullo stesso fronte di un edificio, anche se di proprietà diverse, le stesse devono essere realizzate con modalità, dimensioni e decorazioni omogenee.
5. L'autorizzazione ad apporre tende può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

ART. 149. RECINZIONE, SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE FABBRICABILI INEDIFICATE

1. Le recinzioni devono essere consone al decoro e alla tipologia urbana e del paesaggio.
2. Le recinzioni verso strade pubbliche o private dovranno avere una parte muraria di altezza non superiore a m. 1,00 e sovrastante cancellata trasparente di altezza massima di m 1,50. (m. 2,50 complessivi).
3. Lungo i confini di proprietà private possono essere in opera muraria sino all'altezza di m. 1,50.



4. In ogni caso devono essere rispettate le norme relative alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta dalla normativa vigente.
5. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m. 4, nelle aree non urbanizzate, in modo da consentire la sosta di un veicolo in entrata o in uscita d'innanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.
6. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Responsabile può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 150. APPOSIZIONE DI MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI

1. L'apposizione anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tributi.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazione o modifiche del piano stradale che ne richiedono la temporanea rimozione, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in ripristino, con le modifiche necessarie, a loro cura e spesa. Qualora non ottemperino, il Responsabile può ordinare la rimozione d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente.
3. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o pubblico decoro.
4. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione:
 - a) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
 - b) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
 - c) planimetria in scala 1:200 o 1:100 dell'immobile o del luogo ove si intende collocare l'opera;
 - d) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.
5. Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad una altezza non inferiore a m. 4,50 dal suolo pubblico.

ART. 151. SERVITÙ PUBBLICHE

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese:
 - a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
 - b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
 - c) numeri civici;
 - d) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici;
 - e) lapidi, fregi e decoro aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.
 - f) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista.
3. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a proprie cura e spese.



4. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spesa del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Comune.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici, ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori o in generale servitù pubbliche, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Dirigente, il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

ART. 152. ELEMENTI AGGETTANTI

1. Nessuno oggetto di sporgenza maggiore di cm. 15 può essere ammesso ad una quota inferiore a m. 3,00 in prospetti che si affacciano su spazi pubblici. Tale divieto è esteso anche ad oggetti mobili o provvisori.
2. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, gli infissi che si aprono verso l'esterno non possono essere tenuti ad un'altezza inferiore a m. 2,50.
3. Balconi e pensiline sporgenti non sono consentiti su strade pubbliche di larghezza totale (compreso eventuali marciapiedi) minore di m. 8,00; inoltre devono essere posizionati a quota non inferiore a m. 3,00 se la strada è fornita di marciapiedi e sono contenuti entro cm. 30 all'interno del filo marciapiede, altrimenti devono essere posizionati ad una quota non inferiore a m. 4,50 dal piano stradale.
4. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a m. 3,00 se contenuti entro cm. 30 all'interno del filo del marciapiede, a m. 4,50 altrimenti.
5. E' ammessa deroga a questa norma nel caso di edifici e particolari architettonici esistenti e soggetti a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo.

ART. 153. ANTENNE RADIO E TELEVISIVE

1. L'istallazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radio televisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. E' vietata l'istallazione di antenne all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
3. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
4. Negli edifici in cui siano o debbano essere istallate più antenne per la ricezione radio e televisiva, il Dirigente dell'ufficio ha facoltà di prescrivere, per motivi d'interesse ambientale, paesistico e di decoro, una unica antenna centralizzata al servizio dell'intero edificio.
5. 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, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
6. E' comunque facoltà del Dirigente chiedere, in ogni momento, per motivi di pubblico interesse, l'istallazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva con la eliminazione delle singole antenne.
7. Le antenne paraboliche, all'interno del centro urbano, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti del presente articolo, devono rispettare le seguenti norme:
 - a) avere dimensioni massime pari a cm. 120 di diametro per impianto collettivo e cm. 85 di diametro per impianto singolo;
 - b) devono presentare possibilmente colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura;
 - c) devono rispettare la normativa vigente in materia di tutela della sicurezza degli impianti;
 - d) non devono essere collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;



8. Qualora non sia possibile, per particolari esigenze, soddisfare i requisiti riportati nel presente articolo, il Dirigente potrà valutare caso per caso le soluzioni più adeguate.

ART. 154. MARCIAPIEDI

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti la rispettiva proprietà.
3. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che comportano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, chioschi o altri elementi occupanti il suolo o lo spazio pubblico, dietro invito dell' Ufficio Tecnico Comunale, gli interessati sono obbligati ad eseguire con sollecitudine la rimozione e la successiva ricollocazione in sito, con le modifiche resesi eventualmente necessarie, il tutto a loro spese e responsabilità.
4. Ove questi non ottemperino, si può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

ART. 155. PASSI CARRABILI

1. A servizio della proprietà fronteggiante la strada è consentito di fare eseguire, nella cordonatura del marciapiede, un passo carrabile per veicoli, alle seguenti condizioni:
 - a) che non sia a distanza inferiore di m. 10,00 da un incrocio stradale;
 - b) che non sia a distanza inferiore a m. 1,60 da un altro passaggio veicolare;
 - c) che non sia a distanza inferiore a m. 0,80 dal limite laterale della proprietà;
 - d) che non crei, a giudizio delle autorità comunali, pregiudizio di sicurezza e di circolazione veicolare e pedonale.
2. Gli ingressi veicolari in proprietà privata devono essere in piano a quota marciapiede; le eventuali rampe, al fine di permettere la libera visibilità, dovranno iniziare a non meno di m. 4,50 dal limite di proprietà o comunque dal limite delle sedi soggette al pubblico passo.
3. La realizzazione dei passi carrabili è subordinata all'autorizzazione, previo versamento della relativa tassa, del Dirigente o Responsabile dell'ufficio preposto.
4. Alla domanda inerente la richiesta di autorizzazione per la realizzazione del passo carrabile, devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a) estratto del PSA ed estratto di mappa;
 - b) il disegno del passo carrabile in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione del perimetro del fabbricato e/o della proprietà interessata;
 - c) i particolari del tipo di manufatto in progetto;
 - d) almeno 2 fotografie riguardante la zona d'intervento.

ART. 156. DEPOSITI DI MATERIALI

1. I depositi di materiali alla rinfusa o accatastati visibili dalla strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone industriali, ma sempre che a giudizio del Sindaco, sentiti gli organi competenti, non costituiscono bruttura o pericolo per la igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.



3.3 CONFERENZA DEI SERVIZI E SPORTELLO UNICO

ART. 157. CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE E TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE

1. 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 decisori, 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 controdeduzioni presentate.
2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di L., gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.
3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere o di provvedimento definitivo.

ART. 158. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. Lo sportello unico per le attività produttive costituisce uno strumento mediante il quale l'Ente assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli impianti produttivi di beni e servizi ed opera quale centro d'impulso per lo sviluppo economico del proprio territorio.
2. L'organizzazione deve in ogni caso assicurare economicità, efficienza, efficacia e rispondenza al pubblico interesse dell'azione amministrativa, secondo principi di professionalità e responsabilità.
3. Il Comune attraverso lo Sportello Unico per le attività produttive, esercita funzioni di carattere:
 - a) Amministrativo, per la gestione del procedimento unico;
 - b) Informativo, per l'assistenza e l'orientamento alle imprese ed all'utenza in genere;
 - c) Promozionale, per la diffusione e la migliore conoscenza delle opportunità e potenzialità esistenti per lo sviluppo economico del territorio locale.
4. Ai sensi dell'art. 25 del Decreto Legislativo 112/98, le singole autorizzazioni, già atti conclusivi di procedimenti autonomi, rilasciate dai diversi soggetti pubblici coinvolti, divengono semplici fasi di un procedimento unitario, che deve concludersi con un unico atto di autorizzazione che è emanato dal Responsabile dello sportello unico.
5. Il competente ufficio comunale per l'istruttoria delle pratiche edilizie, una volta che riceve dallo sportello unico per le attività produttive le richieste di permesso di costruire o le D.I.A., prescindere, nella propria istruttoria, della presenza dei pareri esterni eventualmente non espressi e fornirà nei termini definiti dal regolamento dello sportello unico, le conclusioni dell'istruttoria al medesimo sportello unico per l'assunzione delle determinazioni finali.
6. Si provvederà a costituire lo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 71 della L. regionale n. 19/2002



3.4 MISURE DI SALVAGUARDIA

ART. 159. MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Dalla data di Adozione del PSA, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alle domande di permesso di costruire conformi al PRG previgente e non in contrasto con il PSA adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della LUR 19/02 le misure di salvaguardia scattano dalla data del formale provvedimento di adozione del PSA, durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo mai superiore ai 5 anni.

ART. 160. ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico si applica dalla data di pubblicazione del relativo decreto sul BURC.

ART. 161. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. I permessi di costruire o autorizzazioni già rilasciate all'entrata in vigore del presente Regolamento, sono validi purché i relativi lavori siano iniziati entro un anno dalla data del permesso e ultimati entro tre anni dalla data di inizio. Trascorso tale termine si verifica la decadenza a norma del presente regolamento.
2. Gli interventi urbanistici di iniziativa pubblica o privata approvati dal Consiglio Comunale sono confermati fino alla validità della convenzione. Conseguentemente essi saranno realizzati in conformità delle norme e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti nei relativi atti di approvazione
3. Gli interventi di cui al secondo comma, già scaduti nei termini convenzionali, non possono essere protratti oltre anni due dall'approvazione del REU. Scaduti tali termini dovranno, per la parte non realizzata, conformarsi alle presenti norme.