

COMUNI DI DAVOLI E SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO

Piano Strutturale Comunale Associato
(Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16 aprile 2002 e s.m.i.)

Documento Preliminare



TITOLO ELABORATO

REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

R 4

SCALA
1:10 000

DATA
Giugno 2020

AGGIORNAMENTO

I SINDACI

Giuseppe PAPALETTO
Davoli

Nicola RAMOGIDA
S. Andrea Apostolo dello Ionio

PROGETTAZIONE

A.T.P. Dott. Pianif. Gino Cesare MAURO
Ordine Architetti CZ n. 1528
(Coordinatore generale)

COMUNE DI DAVOLI E SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO
(Provincia di Catanzaro)

PIANO STRUTTURALE ASSOCIATO

(Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16 aprile 2002 e s.m.i.)

Regolamento Edilizio e Urbanistico

Coordinatore A.T.P.

PhD Dott. Pianif. Gino Cesare MAURO

Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Catanzaro n.1528

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI – STANDARDS E PARAMETRI URBANISTICI

CAPITOLO 1°
NORME PRELIMINARI

- Art. 1 - Principi e scopi
- Art. 2 - Osservanza del regolamento edilizio ed urbanistico
- Art. 3 - Rapporti con altri piani e regolamenti Comunali
- Art. 4 - Oggetto del regolamento urbanistico ed edilizio
- Art. 5 - Validità ed efficacia
- Art. 6 - Regime legale applicabile agli interventi edilizi
- Art. 7 - Adeguamento del regolamento edilizio ed urbanistico alle nuove disposizioni nazionali e regionali
- Art. 8 - Definizione interventi
- Art. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 10 – Parcheggio
- Art. 11 – Perequazione urbanistica

CAPITOLO 2°
TITOLI ABILITATIVI

- Art. 12 - Opere soggette a permesso di costruire
- Art. 13 - Soggetti legittimati
- Art. 14 - Richiesta di permesso di costruire
- Art. 15 - Documentazione necessaria per il permesso di costruire
- Art. 16 - Procedura per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 17 - Rilascio del permesso di costruire
- Art. 18 - Non rispetto dei termini
- Art. 19 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 20 - Efficacia, durata, trasferibilità e revoca del permesso di costruire
- Art. 21 - Permesso di costruire in deroga
- Art. 22 - Permesso di costruire in sanatoria

CAPITOLO 3°

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A) - OPERE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO

- Art. 23 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività
- Art. 24 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire
- Art. 25 - Modalità di presentazione Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)
- Art. 26 - Opere non soggette a titolo abilitativi
- Art. 27 - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata
- Art. 28 – Interventi urgenti

CAPITOLO 4°
SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI –
CONFERENZA DEI SERVIZI- SPORTELLO UNICO

Art. 29 - Conferenza dei servizi

Art. 30 - Sportello Unico per le attività produttive e sportello Unico per l'edilizia.

CAPITOLO 5°
DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 31 - Strumenti di pianificazione negoziata.

Art. 32 - I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)

Art. 33 - Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi

Art. 34 - Procedure di approvazione dei piani di lottizzazione

Art. 35 - Richiesta parere preliminare

Art. 36 - Approvazione dei piani di lottizzazione

CAPITOLO 6°
CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE E SANZIONI

Art. 37 - Inizio dei lavori e formalità da esperire

Art. 38 - Responsabilità

Art. 39 - Organizzazione del cantiere

Art. 40 - Interruzione dei lavori

Art. 41 - Ultimazione dei lavori

Art. 42 - Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni

Art. 43 - Impianti di cantiere

Art. 44 - Demolizioni- scavi - materiali di risulta e loro conferimento

Art. 45 - Pulizia delle strade

Art. 46 - Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico

Art. 47 - Rinvenimenti e scoperte

Art. 48 - Vigilanza sulle costruzioni

Art. 49 - Contravvenzioni

Art. 50 - Sanzioni penali

Art. 51 - Prescrizione di abusi edilizi minori

Art. 52 - Tolleranze costruttive

CAPITOLO 7°
AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Art. 53 - Opere soggette ad autorizzazione di agibilità

Art. 54 - Richiesta di autorizzazione di agibilità

Art. 55 - Certificazione degli immobili di vecchia costruzione

Art. 56 - Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità

TITOLO SECONDO
NORME COSTRUTTIVE-RISPARMIO ENERGETICO E
SICUREZZA ANTISISMICA

CAPITOLO 1°
DISCIPLINA ESTETICA DEI FABBRICATI E DECORO URBANO

- Art. 57 - Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 58 - Tinteggiature esterne
- Art. 59 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico
- Art. 60 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate
- Art. 61 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari
- Art. 62 - Servitù pubbliche
- Art. 63 - Elementi aggettanti
- Art. 64 - Antenne radio e televisive
- Art. 65 - Marciapiedi
- Art. 66 - Passi carrabili
- Art. 67 - Depositi di materiali

CAPITOLO 2°
PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

- Art. 68 - Classificazione dei locali
- Art. 69 - Caratteristiche dei locali agibili
- Art. 70 - Caratteristiche delle cucine
- Art. 71 - Caratteristiche dei bagni
- Art. 72 - Areazione naturale e ventilazione attivata
- Art. 73 - Illuminazione naturale e artificiale
- Art. 74 - Confort acustico
- Art. 75 - Piani interrati e seminterrati
- Art. 76 - Sottotetti e terrazze
- Art. 77 - Soppalchi
- Art. 78 - Recupero dei sottotetti, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti.
- Art. 79 - Coperture e isolamento delle coperture
- Art. 80 - Cortili, chiostrine, tettoie esterne, portici
- Art. 81 - Isolamento termico
- Art. 82 - Smaltimento delle acque bianche
- Art. 83 - Smaltimento delle acque nere
- Art. 84 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie
- Art. 85 - Servizi tecnologici
- Art. 86 - Parcheggi e autorimesse

CAPITOLO 3°
NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI

- Art. 87 - Sicurezza alla stabilità delle strutture portanti
- Art. 88 - Sicurezza da costruzioni che minacciano pericolo
- Art. 89 - Protezione contro gli incidenti da caduta
- Art. 90 - Sicurezza degli impianti
- Art. 91 - Protezione antincendio
- Art. 92 - Sicurezza nei fabbricati speciali
- Art. 93 - Fascicolo del fabbricato

CAPITOLO 4°
IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- Art. 94 - Salubrità del terreno
- Art. 95 - Concimaie
- Art. 96 - Disciplina degli scarichi
- Art. 97 - Pozzi, vasche e cisterne di acqua potabile
- Art. 98 - Scarichi di materiali e uso dell'acqua pubblica
- Art. 99 - Manutenzione delle aree scoperte
- Art. 100 - Salubrità dell'aria

CAPITOLO 5°
GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE
STRUTTURE EDILIZIE

- Art. 101 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 102 - Percorsi pedonali
- Art. 103 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni
- Art. 104 - Accessi
- Art. 105 - Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione-corridoi-passaggi
- Art. 106 - Percorsi interni verticali: scale-rampe-ascensori-impianti speciali
- Art. 107 - Percorsi esterni orizzontali di pertinenza alle costruzioni
- Art. 108 - Locali igienici
- Art. 109 - Pavimenti
- Art. 110 - Infissi: porte-finestre-parapetti
- Art. 111 - Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici - cassette per corrispondenza
- Art. 112 - Edilizia abitativa: alloggio
- Art. 113 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli
- Art. 114 - Locali pubblici
- Art. 115 - Deroghe
- Art. 116 - Sanzioni

TITOLO TERZO PRESCRIZIONI VARIE

CAPITOLO 1° DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

- Art. 117 - Norme edilizie
- Art. 118 - Norme igieniche
- Art. 119 - Manutenzione delle abitazioni rurali
- Art. 120 - Collegamenti alla viabilità
- Art. 121 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti
- Art. 122 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità
- Art. 123 - Ispezioni e sanzioni
- Art. 124 - Fabbricati rurali di servizio all'azienda
- Art. 125 - Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo
- Art. 126 - Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali
- Art. 127 - Custodia dei liquami e contenitori per il loro stoccaggio

CAPITOLO 2° DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI PER LA TELEFONIA CELLULARE

- Art. 128 - Finalità
- Art. 129 - Misure di tutela
- Art. 130 - Regime autorizzatorio
- Art. 131 - Domanda e documentazione
- Art. 132 - Ubicazione degli impianti
- Art. 133 - Controlli
- Art. 134 - Responsabilità e inadempienze.
- Art. 135 - Impianti esistenti

CAPITOLO 3° DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

- Art. 136 - Modalità per l'apertura e la coltivazione
- Art. 137 - Domanda di concessione per l'apertura di cave o torbiere
- Art. 138 - Documenti tecnici da allegare alla domanda di permesso all'apertura della cava
- Art. 139 - Procedura per il rilascio del permesso
- Art. 140 - Decadenza in caso di interruzione della coltivazione
- Art. 141 - Cave e torbiere esistenti

TITOLO QUARTO – MODALITÀ ATTUTIVE E DI GESTIONE DEL PSA**CAPITOLO 1°
GENERALITÀ INERENTI IL PSA**

- Art. 142 - Documenti ed elaborati costitutivi il PSA
- Art. 143 - Elementi di determinazione
- Art. 144 - Modalità di articolazione del territorio Comunale
- Art. 145 - Classificazione del territorio, sistemi insediativi e destinazione d'uso

**CAPITOLO 2°
PRESCRIZIONI RELATIVE AD AMBITI- ZONE E SOTTOZONE**

- Art. 146 - Nuclei storici ed edifici di Valore ed interesse storico-culturale (zona A-A1)
- Art. 147 - Ambito Residenziale Integrato Consolidato (A.R. C.) (zona B1)
- Art. 148- Ambito a Pianificazione Particolareggiata definita a carattere prevalentemente residenziale (A.P.P.) (Zona B2)
- Art. 149 - Ambito per Nuovo Insediamento Integrato (A.N.I.) (Zona C1)
- Art. 150 - Ambito per Nuovo Insediamento Residenziale Pubblico (A.N.I.R.P.) (Zona C2)
- Art. 151 - Ambito agricolo ordinario (Zona E1)
- Art. 152 – Ambito Agricolo Turistico (Zona E2)
- Art. 153 - Ambito agricolo e/o boscato e/o caratterizzato da carenze idro-geomorfologiche e non idoneo all'edificazione ivi comprese aree percorse dal fuoco e/o classificate R3-R4 dal P.A.I. (Zona E3)
- Art. 154 - Singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali
- Art. 155 – Servizi ed attrezzature pubbliche (zone F1)
- Art. 156 – Servizi ed attrezzature per la balneazione (zone F2)
- Art. 157 – Parco extraurbano (zone F3)
- Art. 158 – Parchi fluviali (zone F4)

**CAPITOLO 3°
SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA**

- Art. 159 – Aree vincolate
- Art. 160 – Aree destinate alla viabilità
- Art. 161 – Adeguamento alle misure di salvaguardia del QTRP

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI – STANDARDS E PARAMETRI URBANISTICI

CAPITOLO 1° NORME PRELIMINARI

Art. 1 Principi e scopi

Le presenti norme disciplinano gli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali per l'attuazione del PSA dei Comuni di Davoli E Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 Aprile 2002 e s.m.i, della Legge urbanistica nazionale n°. 1150/1942, come in seguito modificata ed integrata, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

La pianificazione urbanistica Associata si ispira alle seguenti finalità generali:

1. promuovere un equilibrato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema economico-produttivo;
2. salvaguardare le risorse storiche, culturali, paesaggistiche ed ambientali;
3. promuovere il miglioramento della qualità urbana attraverso interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti;
4. garantire la compatibilità e la sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche future con le risorse presenti e l'identità storico-culturale del territorio.

In particolare, disciplina la elaborazione, la formulazione e la realizzazione di:

1. nuove costruzioni;
2. attività sul patrimonio edilizio esistente;
3. interventi di demolizione e ricostruzione.

Il R.E.U., oltre a disciplinare gli interventi di cui al comma 2, stabilisce:

1. le modalità d'intervento negli ambiti definiti dal Piano Strutturale Associato (PSA);
2. i parametri urbanistici ed edilizi ed i criteri per il loro calcolo;
3. le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
4. le norme sul risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
5. le modalità di gestione tecnico-amministrative degli interventi edilizi ed urbanistici.

Art. 2 - Osservanza del regolamento edilizio ed urbanistico

Per gli effetti del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i, il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento e alle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal permesso di costruire. Chiunque intende procedere agli interventi di cui all'art. 1 deve chiedere apposito permesso di costruire o presentare denuncia di inizio attività al Dirigente del settore corrispondendo il pagamento degli eventuali oneri, secondo quanto previsto dal D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.

Art. 3 - Rapporti con altri piani e regolamenti Comunali

Oltre alle prescrizioni del presente PSA si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

Il rilascio di permessi di costruire in deroga alle prescrizioni del R.E.U. è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge.

I Piani Urbanistici Attuativi (PAU) e di settore, definitivamente approvati e convenzionati alla data di adozione del PSA, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

Art 4 - Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio

Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico è redatto ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n° 19/02 e 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 Strutturale Associato, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione”*. Ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti relativi agli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, alle destinazioni d'uso, nonché alle modalità attuative e alle procedure da seguire.

2. Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico, annesso al PSA ed in conformità ad esso, stabilisce:

- le trasformazioni e gli interventi relativi ai sistemi che caratterizzano il territorio Comunale. In particolare il PSA individua:

- sistema insediativo storico;
- sistema insediativo urbanizzato;
- sistema insediativo in trasformazione;
- sistema agricolo e forestale;
- sistema dei servizi e delle attrezzature specialistiche;
- sistema di tutela e salvaguardia.

3. Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico, inoltre, contiene:

- le norme urbanistiche ed edilizie attinenti alle attività di costruzione, di risparmio energetico e sicurezza antisismica, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche e sanitarie di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi urbanistici e architettonici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito;
- i vincoli e le condizioni di fatto e di diritto relative alle trasformazioni del territorio e degli immobili, ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali presenti e alla qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, anche in riferimento agli strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata (disposizioni legislative e strumentali ai diversi livelli di governo del territorio);
- l'insieme delle regole relative alle dotazioni territoriali di standards e infrastrutture di interesse generale, nonché le modalità di concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;

- l'insieme delle regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici e sanitari di interesse edilizio;
- i parametri urbanistici ed edilizi e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, la cui determinazione viene effettuata dal Comune con apposita deliberazione annuale;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, la cui determinazione viene effettuata dal Comune con apposita deliberazione annuale.

Art. 5 - Validità ed efficacia

Il R.E.U. deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Associato. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del R.E.U. alle disposizioni del PSA, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. Dalla data di entrata in vigore, il presente R.E.U. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio Comunale. I permessi di costruire, concessioni e/o autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del R.E.U., anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge (Testo Unico Edilizia 380/2001).

Art. 6 Regime legale applicabile agli interventi edilizi

L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio Comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.

Art. 7 – Adeguamento del regolamento edilizio ed urbanistico alle nuove disposizioni nazionale e regionali

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.

Art. 8 - Definizione interventi

L'attività di costruzione e trasformazione di cui all'art. 1 è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme del PSA, oltre che alla disciplina del presente regolamento.

Gli interventi normati dal presente regolamento sono i seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia
- Interventi di nuova costruzione
- Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Mutamento della destinazione d'uso
- Interventi urgenti
- Opere non soggette a titolo abilitativo

1) - Interventi di manutenzione ordinaria

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.). Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- Opere interne

Messa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

- Opere esterne

1. Costruzione o installazione di:

- a. griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
- b. recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni;
- c. pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
- d. impermeabilizzazioni;
- e. sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;

2. Rifacimento:

- a. di manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica delle quote di gronda, del coperto e dei materiali;
- b. totale e parziale di intonaci;
- c. di cancelletti, di inferriate, di infissi esterni;
- d. di pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
- e. di canne fumarie, di aspirazione, di camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti;

2) - Interventi di manutenzione straordinaria –

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.). Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

Opere interne:

- a. Apertura e chiusura di porte.
- b. Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
- c. Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su.
- d. Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando la quota di colmo e di gronda. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 25 cm, ferme restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda .
- e. Demolizione e/o sostituzione, anche con traslazione, dei solai senza aumento di Su.

f. Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile.

Opere esterne - costruzione o installazione di:

- a. Muri di sostegno e di contenimento fino a un massimo di 2 m. fuori terra;
- b. muri di cinta, recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
- c. pergolati, gazebo totalmente aperti e senza copertura;
- d. nuove canne fumarie;
- e. condotte di esalazione e aerazione;
- f. rivestimenti delle pareti esterne di un edificio;
- g. scale esterne aperte e scoperte;
- h. vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
- i. accessi carrai e loro modificazione;
- j. consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
- l. griglie per aerare vani interrati.

3) - Interventi di restauro e di risanamento conservativo -

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 dalla esigenza d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo originario (art. 31, comma 1 lett. c), DPR 380/2001 e s.m.).

Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni o prevedere la creazione di superfici accessorie entro sagoma, e la trasformazione di superficie utile in superficie accessoria mediante opere edilizie.

Sono da considerarsi, ad esempio, compatibili con il restauro e il risanamento conservativo, anche i seguenti interventi:

- a) Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue purché senza trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;
- b) Accorpamento di unità immobiliari residenziali;
- c) divisione di unità immobiliari. (Il frazionamento di una grande unità commerciale/direzionale deve ritenersi solo un intervento di adeguamento funzionale).

4) - Interventi di ristrutturazione edilizia -

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. 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 380/2001e s.m.).

L'intervento di ristrutturazione non può portare a una sagoma fondamentale dell'edificio eccedente la sagoma preesistente. Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, entro la sagoma preesistente, quelli che prevedono:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai;
- c) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;
- d) il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ed il riutilizzo degli interrati e seminterrati ad uso terziario/commerciale.

5) - Interventi di nuova costruzione –

Per “interventi di nuova costruzione” si intendono quegli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino la esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato. (art. 3, comma 1., lettera e), DPR 380/2001 e s.m.i.)

6) – Interventi di ristrutturazione urbanistica

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., lettera f), DPR 380/2001 e s.m.).

7) – Mutamento 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) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
 - b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
 - c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
 - d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
 - e) agricole.
4. Si definisce modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 3.
5. Si definisce mutamento di destinazione d'uso dell'immobile o parte di esso il cambio di utilizzo all'interno dello stesso raggruppamento di cui al precedente comma 3.

8) - Opere di arredo urbano

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
- portabicyclette
- nuovi 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 simile 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.

Art. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi

P = Plafond edificatorio (mq-mq)

Si intende la quota di edificabilità spettante al terreno indipendentemente dalla destinazione urbanistica assegnata dal Piano, in virtù dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il terreno al momento della redazione dello strumento urbanistico Comunale.

Ifd = indice di fabbricabilità differenziato (mq/mq)

Esprime l'indice urbanistico complessivo assegnato dal piano e indica il rapporto tra la superficie massima realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi e/o in sede di progettazione esecutiva.

IT = Indice di edificabilità territoriale

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

IF = Indice di edificabilità fondiaria

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

ST = Superficie territoriale

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

SF = Superficie fondiaria

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

CU = Carico urbanistico

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

DT = Dotazioni Territoriali

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

Sedime

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

Dt = Densità territoriale (ab/ha)

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

SC = Superficie coperta

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

SP = Superficie permeabile

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

Sm = Superficie minima di intervento (mq)

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

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.

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

Lm = Lotto minimo d'intervento (mq)

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

IPT/IPF = Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)

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

IC = Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

ST = Superficie totale

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

SL = Superficie lorda

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

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, delle pensiline a copertura degli ingressi purché inferiori a 8 mq. di superficie. E' considerata superficie coperta la parte eccedente tali misure.

SC = Superficie coperta

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

Su = Superficie utile abitabile (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.

SU = Superficie utile

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

Snr = Superficie non residenziale (mq)

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

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni d'ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- 4) logge e balconi.

Sce = Superficie complessiva di un edificio (mq)

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

SC = Superficie complessiva

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

Suc = Superficie utile coperta (mq)

Si intende la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali. Non vengono conteggiate nella superficie utile coperta:

- a) le superfici degli spazi aperti realizzati sotto forma di porticato, veranda, logge, balcone, terrazzo, cavedio. Limitatamente ai porticati e alle verande, la loro superficie non può essere superiore al 30% di quella utile coperta. La parte eccedente il 30% è considerata superficie utile coperta.

I piani terra realizzati a pilotis non sono considerati volumetria come gli spazi aperti della tipologia a corte;

b) le superfici dei piani interrati destinati a parcheggi, cantine, depositi o similari a servizio delle unità immobiliari o dei servizi tecnici del fabbricato;

c) le superfici dei piani parzialmente interrati, aventi superficie laterale entroterra non inferiore al 50% della superficie laterale del piano, che non abbiano i requisiti di abitabilità e che abbiano altezza (misurata dal pavimento all'intradosso del solaio sovrastante) non superiore a ml. 2,40.

d) le superfici dei piani sottotetto che non hanno i requisiti di abitabilità e che sono destinate a stenditoi, depositi o similari e servizi accessori e tecnici; che abbiano copertura a tetto inclinato con altezza al colmo non superiore a ml. 3,20 e media ponderale inferiore a ml 2,20. Ai fini del calcolo non vengono ricomprese le parti di isolamento, lo spessore dei solai, e delle parti strutturali sino ad un massimo di spessore pari a ml 1,00, al fine di garantire maggiore efficienza energetica delle prestazioni del fabbricato. Detti locali devono essere proporzionali, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asservite. 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....;

e) 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.

f) 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.

g) Le superfici occupate dal vano scala condominiale, nonché lo spazio dell'atrio d'ingresso.

h) Le superfici destinate a parcheggio sino ad un massimo di 30 mq per unità immobiliare.

SA = Superficie accessoria

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

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 2.20/3.20, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Superficie calpestabile

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

Sagoma

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

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

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. Il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico dell'edificio, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, non viene conteggiato ai fini dell'altezza delle fronti dell'edificio.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

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

H = Altezza delle costruzioni (ml)

Si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il precedente parametro Hf. Tale altezza media non può superare quella consentita dalle norme per le diverse zone omogenee previste dal PSC.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile

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

Distanze

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

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 $\frac{1}{4}$ 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.

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.

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, etc.). 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.

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:

- a. ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- b. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- c. alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebi su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- d. ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- e. alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- f. ai muri di cinta e di sostegno fino a m 3 di altezza;
- g. 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.

Iut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) 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 coperta (Suc) e la superficie edificabile del lotto.

Numero dei piani

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

V = Volume di un fabbricato (mc)

Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando il prodotto della superficie utile coperta di ciascun piano, per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml.3,00 indipendentemente dall'altezza effettiva dell'interpiano purché inferiore a ml. 3,50. Qualora l'altezza effettiva (pavimento-soffitto) sia superiore a ml. 3,50 il volume si calcola moltiplicando la Suc del piano per l'altezza effettiva del piano stesso. Non sono conteggiati ai fini del volume le superfici che non vengono

conteggiate nel calcolo della superficie utile coperta per come prescritto al punto 13 del presente articolo.

Volume totale o volumetria complessiva

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

Piano fuori terra

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

Piano seminterrato

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

Piano interrato

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

Sottotetto

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

Soppalco

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

Volume tecnico

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

Edificio

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

Edificio unifamiliare

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

Pertinenza

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

Balcone

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

Ballatoio

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

Loggia/Loggiato

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

Pensilina

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

Portico/Porticato

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

Terrazza

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

Tettoia

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

Veranda

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

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.

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 di quartiere.

Sie = Spazi interni agli edifici

Per “spazi interni agli edifici” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore a $\frac{3}{4}$ del perimetro.

In particolare:

- a) **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.
- b) **Chiostrina**- Si intende lo spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ 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.
- c) **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.
- d) **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 $\frac{1}{5}$ delle pareti che la circondano.

Art. 10. - 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 legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dalla legge n.122/1989 e s.m.i.. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.
2. Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 15 ogni 100 mq. di superficie utile coperta.
3. 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 Legge Regionale n. 17/99. 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 in edifici esistenti.
4. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 20 mq. di superficie.

Art. 11 - Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica introdotta dall'art. 54 della legge urbanistica regionale n° 19/2002 e s.m.i., ha l'obiettivo di perseguire l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Il comma. 2 dell'art. 54 sancisce che “La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle

specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Associato (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 Strutturale Associato (PSA) 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". Il comma 3 dell'art. 54 stabilisce che "Ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano Strutturale Associato (PSA), che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale".

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.

Il Piano Strutturale Associato rappresenta il primo livello di attuazione delle misure perequative, in ottemperanza a ciò, così come disposto dalle Linee Guida di Attuazione della L.U.R., il modello perequativo adottato si fonda sulla perimetrazione e definizione di tutti gli Ambiti Territoriali Unitari per i quali è stata prevista una destinazione a carattere urbano. Conseguentemente sono state elaborate delle schede di assetto urbanistico annesse al presente R.E.U, specificando la localizzazione di massima delle infrastrutture e delle attrezzature fondamentali al disegno della struttura e le relative aree da cedere in compensazione gratuita al Comune nell'ambito del meccanismo attuativo perequativo. A tutte le aree così individuate è stato assegnato un Indice Territoriale di Base (anche detto plafond di edificabilità) determinato sulla base della complessiva capacità insediativa in modo che tutte le aree destinate ad usi urbani possano godere di una loro edificabilità indifferentemente dalle destinazioni d'uso attribuite dal Piano.

Il R.E.U. ripartisce la complessiva capacità insediativa prevista, applicando indici di edificabilità differenziati in base alle condizioni geomorfologiche, ambientali e funzionali ed alle caratteristiche di ogni ambito, riconoscendo tuttavia la medesima capacità 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".

Secondo questo modello i diritti edificatori spettanti ai valori posseduti potranno essere utilizzati da tutti i proprietari di terreni urbanizzabili concentrando la capacità edificatoria su lotti edificabili successivamente individuati nell'ambito nei PAU all'interno di uno stesso Ambito Territoriale Unitario; oppure trasferendoli altrove (mobilità orizzontale dei diritti edificatori) su lotti della stessa proprietà o su quelli dati in permuta dal Comune.

La quantità di edificazione, dunque, che il Piano attribuisce alle aree di trasformazione urbana, (attribuzione di diritti edificatori alle proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti territoriali oggetto di trasformazione urbana) sarà composta da due quote:

- una quota spetta al terreno utilizzabile direttamente dai proprietari;
- una seconda quota che spettando al Comune può essere utilizzata per:
 1. operazioni di permuta con i privati;
 2. interventi di edilizia residenziale pubblica;
 3. compensare eventuali limitazioni conseguenti da misure di salvaguardia di beni culturali, se questi sono ricompresi negli ambiti di trasformazione urbana.

CAPITOLO 2°

TITOLI ABILITATIVI

Art. 12 - 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 Dirigente del settore tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e cioè:

- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- b) gli interventi di nuova costruzione;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino -aumento di unità immobiliari; -modifiche del volume; -modifiche della sagoma; - modifiche dei prospetti o delle superfici;
- d) i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici;

Art. 13 – 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 8, 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. 14 - 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. 15 - 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 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 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 del PSA;

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;
- 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, immutabile 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 il fronte su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni latitanti. I particolari devono, inoltre specificare le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo i fronti su strada o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni

esistenti, compresi di atto d'obbligo di impegno per manutenzione e pulizia del marciapiede antistante il lotto interessato.

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.

n) Atto d'obbligo del crono programma dei lavori da realizzare con priorità delle opere esterne comprese il completamento delle facciate esterne.

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:

- superficie catastale di intervento;
- Ambito dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
- superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
- lotto minimo d'intervento (Lm);
- Indice di fabbricabilità differenziato (Ifd);
- superficie coperta (Sc);
- superficie utile coperta (Suc);
- volume del fabbricato (V);
- superficie utile abitabile (Su);
- superficie non residenziale (Snr);
- superficie complessiva (Sce);
- superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat);
- distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti;
- altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni);
- superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato e verde condominiale;
- superficie delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n.457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n.457 del 1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
- 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 ai sensi della legge 46/90, 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, fanno fede le quote numeriche.

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.

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 legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Nel caso di coacervo delle aree il vincolo va esteso alle aree oggetto di coacervo.

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 legge nei registri immobiliari a cura del richiedente. 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. 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.

3. La domanda di permesso di costruire deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai necessari nulla-osta e/o autorizzazioni di cui si richiamano, a titolo esemplificativo: Autorizzazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, del Dipartimento Agricoltura e foreste della Regione Calabria, dall'Autorizzazione paesaggistica, dall'Autorizzazione dell'ASP, autorizzazione per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato, etc. 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. E' facoltà del responsabile del procedimento, tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, richiedere ulteriori elaborati.

Art. 16 - 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 legge 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 eventualmente necessari di cui al 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. 17- 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 Dirigente 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.16, 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 giustifichino 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. 18 e all'ottemperanza di tutte le prescrizioni e formalità previste dalla legge e dal presente R.E.U..
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. 18 – Non rispetto dei termini

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.

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. 19 -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 legge.

2. La quota commisurata al contributo delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia.

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. 20 -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. 21 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del PSA resta regolamentato dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i e dalle altre disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 22 – 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, se rientranti nei casi disciplinati dalle disposizioni legislative vigenti, possono costituire oggetto di richiesta di permesso in sanatoria, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

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 legge 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.

CAPITOLO 3°
SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) - OPERE
NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO

Art. 23 – Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio attività:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all' art.8 comma 3

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli che portino ad un organismo edilizio del tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli;

d) Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

e) Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e Comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

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

3.È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23 (mutamento urbanistico rilevante).

Art. 24 Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire

1.In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività;

a) gli interventi di ristrutturazione a meno delle limitazioni riportate nell'art.23 comma c;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata

esplicitamente dichiarata dal competente organo Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione.

Art. 25 Modalità di presentazione Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;

2. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

3. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

4. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

5. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 2, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole la denuncia è priva di effetti,

6. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 2, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela

non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio Comunale convoca una conferenza di servizi (art.28). Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

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

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio Comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Art. 26 - Opere non soggette a titolo abilitativi

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);
- b) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- g) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione Comunale;
- h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico Associato, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- i) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A);
- j) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Art. 27 - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

1. Gli interventi non riconducibili a permesso di costruire, scia ed edilizia libera sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
2. L'interessato trasmette all'amministrazione Comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione Comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
4. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

Art. 28 - 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.

CAPITOLO 4°

SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

CONFERENZA DEI SERVIZI- SPORTELLO UNICO

Art. 29 - Conferenza dei servizi

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 decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e contro deduzioni presentate.
2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.
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. 30- Sportello Unico per le attività produttive e Sportello Unico per l'edilizia

1. Lo sportello unico per le attività produttive costituisce lo strumento innovativo 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 legge regionale n. 19/2002 e s.m.i..

CAPITOLO 5° DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 31- Strumenti di pianificazione negoziata.

1. Sono strumenti di pianificazione negoziata:
 - a) ai programmi integrati di intervento , di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1997, n. 179;
 - b) i programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D. L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
 - c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'art. 29 della legge 18 febbraio 1985, n. 47;
 - e) i comparti edificatori;
 - f) i programmi speciali d'area.
2. Gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente restano regolamentati dalle disposizioni di leggi nazionali e regionali.

Art. 32- I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)

1. I P. A. U. sono quegli strumenti 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) I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata;
 - b) I Piani di lottizzazione di iniziativa Privata o Pubblica;
 - c) I Piani di Zona (P.E.E.P.);
 - d) I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
 - e) I Piani di Recupero Pubblici e Privati (P.d.R.);
 - f) I Piani di protezione civile;
 - g) Il Piano spiaggia;
2. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono regolati dalle vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali.

Art. 33 – Permessi di costruire speciali: lotti interclusi

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su lotti edificabili di completamento che:

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare in *aree edificabili*:

- a) abbiano superficie territoriale *inferiore alla superficie minima indicata dal PSA per l'ambito di appartenenza*;
- b) siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o strade o altri spazi pubblici o *altre destinazioni non compatibili*;

c) ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o in subordinate per le quali vi sia l'impegno, in apposito atto da convenzionare, a realizzarle preventivamente o contestualmente alla trasformazione dell'area.

Art. 34 - Procedure di approvazione dei piani di lottizzazione

1. I proprietari compresi negli ambiti di PSA soggetti ad attuazione mediante P.A.U di iniziativa privata, ove non invitati dal Comune, presentano la domanda di approvazione del piano particolareggiato al Comune, allegando i seguenti elaborati:

Stato di fatto

- a) Titolo di proprietà ed elenco dei proprietari interessati alla lottizzazione;
- b) certificato catastale, estratto di mappa aggiornato e relativi frazionamenti eventualmente richiamati;

a) Rilievo dell'area da lottizzare redatta in scala 1:500 con i seguenti elementi:

- dati planivolumetrici con piano quotato riferito alle strade principali più vicine o ad un caposaldo fisso e permanente;
- altezze, distanze e caratteristiche dei fabbricati contermini;
- strade esistenti (con relativi nomi) che attraversano e/o lambiscono l'area lottizzata, riportandone le dimensioni e le caratteristiche;
- nomi dei proprietari confinanti;
- presenza di manufatti, collettori, impianti, linee elettriche aeree, servizi ed attrezzature in genere esistenti all'interno e/o contigue all'area da lottizzare;
- eventuali edifici da demolire e/o da conservare con la localizzazione delle alberature esistenti e loro essenze;
- tavola grafica riportante eventuali vincoli, derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, cimiteriale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc...;

Progetto

1. Relazione tecnico-illustrativa contenente:

- i criteri di impostazione del piano;
- il dimensionamento del piano;
- la descrizione delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali impiegati e delle destinazioni d'uso;
- la specificazione di come si intenderà far fronte all'erogazione dei pubblici servizi (acquedotto, fognature, rete elettrica, metano, telefono);
- l'indicazione se l'area lottizzata è sottoposta a tutela ai sensi delle norme del PSA nonché del Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i.

2. Planimetria del PSA con sopra riportata la chiara indicazione dell'area oggetto di PdL e stralcio delle Norme;

3. Planimetria del planivolumetrico di appartenenza (ove previsto);

4. Planimetrie scala 1:500 riportanti:

- le aree (opportunamente quotate) da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree a parcheggio, nonché nel caso in cui la lottizzazione ricade in prossimità di aree già lottizzate, i collegamenti con queste al fine di dimostrare la possibilità di integrazione e l'organicità dell'intervento proposto con quelli esistenti;
- la suddivisione in lotti fondiari recante, per ogni singolo lotto, la superficie, l'ingombro massimo degli edifici da costruire, le altezze, il numero dei piani, il volume consentito, le distanze dai fili stradali e dalle costruzioni;

5. Planimetrie in scala 1:500 delle reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, elettrica, del gas, antincendio e di innaffiamento). In tali elaborati dovranno essere previsti gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto e gli allacciamenti alle reti Comunali o specificare come si farà fronte ai vari servizi;
6. abaco dei tipi edilizi, opportunamente quotati in pianta ed in sezione, recante l'indicazione delle superfici e delle cubature nonché abaco delle sezioni delle strade;
7. documentazione fotografica della zona.
8. norme tecniche di attuazione;
9. preventivo di spesa per l'attuazione del piano;
10. relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
11. schema di convenzione che preveda:
 - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - l'impegno a realizzare, entro termini fissati e comunque non superiori a 10 anni, gli interventi previsti dal piano e le relative opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi;
 - l'obbligo di presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria che il lottizzante dovrà realizzare;
 - l'impegno, a cui resta subordinato il rilascio dei permessi di costruire, alla preventiva o contemporanea realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione;
 - la determinazione, nei casi di inadempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, che comporta la revoca dell'autorizzazione nonché le modalità e i termini entro cui la revoca deve essere pronunciata;
 - la determinazione delle sanzioni nei casi di inadempimento, con la specificazione delle modalità e i termini della loro applicazione;
 - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - il diritto dell'Amministrazione di incamerare quanto oggetto della garanzia finanziaria, salvo la risarcibilità di eventuali ulteriori danni nel caso di revoca dell'autorizzazione.
12. Nel caso in cui il PdL ricade in zona tutelata ai sensi del D.Lvo n. 42/2004 e s.m.i. sarà necessario integrare gli elaborati su richiamati con quelli previsti dalla DPCM 12/12/2005.

Art. 35 -Richiesta parere preliminare

Il legittimato può richiedere al Dirigente del Settore un giudizio preliminare presentando un progetto di massima delle opere che intende eseguire, riservandosi di presentare successivamente tutti gli elaborati previsti dall'art. 30.

Art. 36-Approvazione dei piani di lottizzazione

1. I PdL sono approvati con delibera del Consiglio Comunale, previo l'acquisizione dei seguenti pareri:
 - a) parere del settore tecnico decentrato della Regione Calabria "ex Ufficio Genio Civile" ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 13, legge 2.2.74, n. 64 e LR n. 7/98);
 - b) parere di conformità al PSA dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica (art. 2 LR n. 20/80 e art. 4 LR n. 15/81 e s.m.i.);
 - c) nulla osta ai fini paesaggistici ed ambientali (decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i e legge regionale n. 3/95 e s.m.i.). Tale nulla-osta è necessario per le lottizzazioni che ricadono nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.

- d) tutti gli altri pareri, autorizzazioni, nulla-osta eventualmente previsti dalle leggi dello Stato per particolari circostanze localizzative (art. 55 della legge 327/1942 per le opere in prossimità del demanio marittimo; art. 49 della legge 753/80 relativamente alla distanza dalle ferrovie, etc).
2. Tali pareri dovranno essere espressamente richiamati nella deliberazione Comunale di definitiva approvazione che, divenuta esecutiva, dovrà essere trasmessa all'Assessorato Regionale all'Urbanistica, in uno con la copia della convenzione opportunamente registrata.
3. Gli altri piani particolareggiati di iniziativa privati sono equiparati ai piani di lottizzazione, per cui la documentazione da presentare e la procedura di approvazione è la stessa, salvo diverse specifiche disposizioni legislative nazionali o regionali.

CAPITOLO 6°

CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE E SANZIONI

Art. 37 -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.
1. 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.
2. 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
3. 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.
4. Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno essere allegati:
 - copia dell'attestato di avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico decentrato (ex Genio Civile) competente con relativi elaborati tecnici, se previsto;
 - documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, se non inviata precedentemente.
5. Ai fini della validità del permesso di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali 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. 38 –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 legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto autorizzativo.

Art. 39-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 Dirigente del settore.

Art. 40 -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 provocate cause di forza maggiore.
3. Il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione al Dirigente della ripresa dei lavori.

Art. 41-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. 42-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 Dirigente 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 legge 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. 43 -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 legge e alle prescrizioni degli enti a cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 44–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 provvisorie diverse, etc.) 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 ammucchiati 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. 43 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.P. 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 legge 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 15/08/1991 n. 227 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 45 -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. 46-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 di applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (T.O.S.A.P).

Art. 47-Rinvenimenti e scoperte

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico artistico deve farne denuncia alla competente autorità a norma degli artt. 43 e seguenti della ex legge 1.6.1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni (oggi D.lgs n.42/2004).
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. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
3. A seguito di tali rinvenimenti o scoperte, il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

Art. 48 -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 legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti a beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al D.Lgs n.42/2004 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.
6. Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.
7. 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.

8. Qualora il Dirigente sia in possesso di elementi atti a determinare il provvedimento finale, può direttamente determinare il provvedimento definitivo senza preventiva sospensione.
9. 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 n. 380/2001.

Art. 49 – Contravvenzioni

1. Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del T.U. della legge Comunale e provinciale 3.03.1934, n. 383 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dalle leggi sanitarie vigenti.
3. Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia sono punite con le penalità delle leggi e regolamenti medesimi.

Art. 50 - Sanzioni penali

1. Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previste nei precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente in quanto applicabile, dal presente regolamento edilizio, dalle norme dello strumento urbanistico e dal permesso di costruire, nonché per l'esecuzione di lavori in totale difformità o in assenza di permesso di costruire o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalla legislazione vigente.

Art. 51 - Prescrizione di abusi edilizi minori

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento conservativo, nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie, di volume o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione.

Art. 52 - Tolleranze costruttive

1. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge ex 1089/39 oggi Dlgs. n° 42/2004.
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.

CAPITOLO 7°

AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Art. 53 -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 Dirigente dell'Ufficio Tecnico.
2. L'autorizzazione di agibilità è altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati ant igienici 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. 54– 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 procedura per l'ottenimento dell'agibilità, la documentazione e gli elaborati allegati sono quelli indicati dal D.P.R. n. 380/2001 Art. 24.

Art. 55 – 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.
1. Nella perizia giurata di cui al comma precedente sarà dichiarato:
 - la data di ultimazione dei lavori dell'immobile;
 - il possesso dei requisiti di salubrità di cui al presente R.E.U. ed alla normativa vigente;
 - il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione dell'inquinamento idrico e atmosferico, di iscrizione al catasto dell'immobile.

Art. 56 –Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità

1. Premesso che l'art. 221 del T.U.L.S.R.D. 1265/34 così come modificato dal DLGS 13.12.1999, n° 507 e s.m.i. prevede, per il proprietario che abita o permette l'abitazione di nuovi edifici o parti di essi, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,47 a euro 464,81, le modalità da applicare caso per caso ai fini della quantificazione della sanzione amministrativa pecuniaria sono le seguenti, per ogni unità immobiliare interessata:

- € 77,47 sanzione minima – nel solo caso di assenza di certificato di agibilità, quando al momento della contestazione dell'irregolarità risulti presente agli atti idonea istanza tendente all'ottenimento, non vi siano elementi per negare il rilascio, e il fabbricato possiede tutti i requisiti per conseguire il certificato;
 - € 155,00 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile, e il fabbricato possiede tutti i requisiti per conseguire il certificato;
 - € 205,00 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative superiori a 100 mq. di superficie utile, e il fabbricato possiede tutti i requisiti per conseguire il certificato;
 - € 205,00 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità non abitative, e il fabbricato possiede tutti i requisiti per conseguire il certificato;
 - € 460,00 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifica la mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia.
2. Qualora 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.
 3. 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.
 4. 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.
 5. Il Dirigente 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.
 6. 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.

TITOLO SECONDO
NORME COSTRUTTIVE - IGIENICO- SANITARIE E
DI SICUREZZA ANTISISMICA

CAPITOLO 1°

DISCIPLINA ESTETICA DEI FABBRICATI E DECORO URBANO

Art. 57 -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 legge.

Art. 58 -Tinteggiature esterne

1. Le facciate e gli esterni di tutti gli edifici devono adottare colori preventivamente approvati dall'autorità Comunale. A tale scopo l'amministrazione Comunale provvederà a redigere apposito Piano del Colore, al fine di regolamentare le tinteggiature esterne degli edifici esistenti e di quelli da realizzare. Sino all'approvazione del Piano del Colore l'approvazione preventiva dovrà avvenire nel rispetto del comma 2 del presente articolo.
2. Il rilascio del nulla osta è subordinato alla presentazione, al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, di una domanda corredata dalla seguente documentazione:
 - modulo colore secondo lo schema fornito dall'Amministrazione Comunale;
 - documentazione fotografica (minimo 2 fotografie formato 10x15 riguardante l'intervento specifico e le immediate vicinanze).
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. 59 -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. 60 – 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. Le recinzioni verso qualsiasi strada o spazio pubblico devono rispettare le seguenti distanze ed in ogni caso devono essere rispettate le norme relative alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta dalla normativa vigente:
 - per strade aventi larghezza (L) maggiore o uguale a m. 7,50 possono essere poste sul confine della strada;
 - per strade aventi larghezza (L) minore a m.7,50 devono essere poste ad una distanza, in parti uguali dall'asse stradale, tale da ottenere una fascia stradale di almeno m.7,50;
 - nel caso in cui la recinzione prospetta su strade delimitate da fabbricati tale distanza (compensazione fino al raggiungimento dei m.7,50) deve essere sempre rispettata.
5. Gli accessi carrabili su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale 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.
7. Il Dirigente può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 61 -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 etc, è subordinata all'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tributi, previo parere del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che provvederà a recepire eventuali ulteriori autorizzazioni o nulla osta necessari in virtù delle disposizioni legislative vigenti.
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.
3. Qualora non ottemperino, il Dirigente può ordinare la rimozione d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o pubblico decoro.

5. 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 1:2000 o 1:1000 dell'immobile o del luogo ove si intende collocare l'opera;
 - d) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.
6. 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. 62 -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. 63-Elementi aggettanti

1. Nessuno oggetto di sporgenza maggiore di cm. 15 può essere ammesso ad una quota inferiore a mt. 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. 64 - Antenne radio e televisive

1. L'istallazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radio televisivi 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, paesaggistico 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:
 - avere dimensioni massime pari a cm. 120 di diametro per impianto collettivo e cm. 85 di diametro per impianto singolo;
 - devono presentare possibilmente colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura;
 - devono rispettare le norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - 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. 65 – Marciapiedi

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici Comunali, sempre che la realizzazione degli stessi non siano già disciplinate da apposite convenzioni.
2. 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.
3. Ove questi non ottemperino, si può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Art. 66 - Passi carrabili

1. A servizio della proprietà fronteggiante la strada è consentito di fare eseguire, nella cordatura 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:
 - estratto del PSA ed estratto di mappa;
 - il disegno del passo carrabile in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione del perimetro del fabbricato e/o della proprietà interessata;
 - i particolari del tipo di manufatto in progetto;
 - almeno 2 fotografie riguardante la zona d'intervento.

Art. 67 - Depositi di materiali

1. I depositi di materiali alla rinfusa o accatastati visibili dalle 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.

CAPITOLO 2° PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Art. 68 - Classificazione dei locali

I locali, in relazione alle loro funzioni, possono essere di due tipi:

- 1) i locali agibili nei quali si svolge la vita o l'attività delle persone e si suddividono tre categorie:
 - A) soggiorni; sale da pranzo; cucine; camere da letto;
 - B) 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;
 - C) 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.
- 2) I locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e si suddividono in tre categorie:
 - D) 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;
 - E) ripostigli; locali macchine con funzionamento automatico; vani scala.I locali non espressamente indicati nell'elenco saranno classificati per analogia.

Art. 69 - 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 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 D - E - F, 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 monostanza 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.

Art. 70- Caratteristiche delle cucine

1. Ogni cucina deve essere dotata di acquaio 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. I pavimenti dovranno essere impermeabili.
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. 71 - Caratteristiche dei bagni

1. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, vaso 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 monostanza.
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. 72 - 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:
5. locali destinati ad uffici;
6. locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
7. locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

Art. 73- 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. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
 7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
 8. Superfici finestate 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. 74 - Comfort acustico

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

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

Art. 75- 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 negli articoli precedenti.
5. I locali sotterranei non possono in nessun caso essere destinati ad abitazione.

Art. 76 –Sottotetti

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.
2. Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media non supera m. 2,00 e se destinati a stenditoi, depositi, cantine, servizi accessori e tecnici. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari a cui sono asserviti.
3. Nei locali sottotetto non abitabili la superficie finestrata non può, di norma, superare 1 mq. ogni 20 mq. di superficie sottotetto. Nelle coperture di detti locali sono consentiti abbaini o simili in misura di 2 mq di superficie verticale ogni 100 mq. di superficie di falda. L' altezza di detti abbaini o simili non deve superare il colmo della copertura.
4. 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.
5. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre essere opportunamente coibentato ed impermeabilizzato.

Art. 77 - Soppalchi

1. E' ammessa la realizzazione di soppalchi in locali abitabili alle seguenti condizioni:
 - a) 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.;
 - b) 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;
 - c) devono essere rispettati i requisiti igienico-ambientali, esposti nel presente regolamento, corrispondente alla particolare destinazione d'uso del locale.

Art. 78 – Recupero dei sottotetto, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti.

1. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito negli Ambiti ricadenti nelle zone A e B del PSA ed a tutti i fabbricati esistenti legittimi ad uso residenziale secondo la Legge Regionale 11 agosto 2010, n. 21, 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 le coperture:

Adeguamento della linea di gronda al fine di consentire un'adeguata areazione dei locali e modifica della falda con pendenze comprese tra il 35% e il 50%.

b) per li 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 legge n. 1086 del 5.11.1971.

c) 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 legge 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 standards di cui al D.M. 2 aprile 1968 ovvero, nel caso di impossibilità del rispetto degli standards, sia conferito, da parte dei richiedenti, una superficie idonea alla compensazione degli standards mancanti, ovvero la monetizzazione, attraverso idonea convenzione, sulla base di quanto disposto dall'Amministrazione Comunale in riferimento alle modalità di calcolo, valori e procedure di monetizzazione.
 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.

Art. 79 – 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, di norma, 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 legge.

Art. 80 – 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. 81 -Isolamento termico

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici, deve adeguarsi alle disposizioni legislative vigenti in materia.

Art. 82 -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 dei 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. 83 - 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 a tenuta stagna 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.

Art. 84 -Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

1. Oltre alle norme dettate dalla legge 31.7.66, n. 1615 e s.m.i. 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, di norma, prolungato fino oltre le coperture di queste.
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. 85 - 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. 86 - 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. 2,40.

CAPITOLO 3°

NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art. 87 -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. 88 --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. 89 -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 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. 90 - Sicurezza degli impianti

1. Gli impianti delle costruzioni (elettrico, gas, termico, etc.) 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. 91 - 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 fino 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. 92 - Sicurezza nei fabbricati speciali

1. Nei fabbricati a destinazione d'uso speciale valgono, oltre alle norme di cui al precedente art.92, 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. 93 – Fascicolo del fabbricato

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:
- c) estremi di permesso di costruire ed eventuali varianti;
- d) estremi di autorizzazioni rilasciate o S.C.I.A. presentate;
- e) estremi di certificazioni, di collaudo, rilasciate sul fabbricato e di verifiche effettuate;
- f) ogni altra notizia utile relativa all’edificio.

CAPITOLO 4° IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Art. 94 -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. 95-Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri o nuclei abitati del Comune.
Per le altre zone valgono le prescrizioni di cui al capitolo 1 titolo terzo del presente Regolamento.

Art. 96 - 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. 97 -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. 98 -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 (fontanine pubbliche, fossi e canali d'acqua pubblica etc.).

Art. 99 -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. 100 -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.P..
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.P., ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO 5° NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 101 -Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere Architettoniche

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, etc.). ovvero di esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, etc.).
3. Il rilascio del permesso di costruire da parte del Dirigente 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, etc.), 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 arredi 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. 102 -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 antisdrucciolevole. 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'areazione 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. 103 -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. 104 – 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. 105- 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. 106 -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 antisdrucciolevole minima di cm. 30 ed una alzata massima di cm. 16, a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo continuo a spigoli arrotondati.
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. 100.

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. 107 –Percorsi esterni orizzontali di pertinenza alle costruzioni

In tutte le costruzioni e le strutture, comprese quelle residenziali abitative, al fine di consentire l'accesso e la distribuzione agli edifici è consentito realizzare percorsi esterni orizzontali (ballatoi di distribuzione). Gli stessi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- ❑ Larghezza minima m. 1,50;
- ❑ eventuali difese verso il vuoto devono essere attuate mediante parapetti con una altezza minima di m. 1,10.
- ❑ Si possono realizzare balconi su tutti i manufatti esistenti con una larghezza minima di mt 1.50 e massima in rispetto delle compatibilità delle distanze e delle idoneità strutturali ; possono correre lungo tutte le pareti di proprietà ed essere sporgenti su aree pubbliche a condizione che non occupano e sono di impedimento al suolo pubblico.

Art. 108 -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 impedite 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. 109–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 antisdrucchiolevoli 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. 110- 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. 111 - 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. 112- 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. 113 -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 utilizzanti 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. 114 -Locali pubblici

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. 115 -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 ex legge 29 giugno 1939, n. 1497 art. 1 ed alla ex legge del 1 giugno 1939, n. 1089 art. 2, la deroga è consentita secondo le procedure di autorizzazione previste dagli artt. 4 e 5 della legge 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. 116 - 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 legge 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 legge 5 febbraio 1992, n.104.

TITOLO TERZO - PRESCRIZIONI VARIE

CAPITOLO 1°

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art. 117 - Norme edilizie

1. Le costruzioni, destinate ad abitazione o ad attività turistiche ricettive, in zone classificate agricole dal PSA, sono soggette alla rispondenza di tutte le disposizioni relative alle costruzioni per civili abitazioni contenute nel presente regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Art. 118 - Norme igieniche

1. Le abitazioni rurali devono essere provviste di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme vigenti di igiene, chiuso, provvisto di pompa o quanto meno di cisterna igienicamente costruita e protetta.
2. Le cisterne sono consentite, per uso potabile, solo ove non sia possibile approvvigionarsi di acqua in altro modo.
3. La cisterna deve essere realizzata in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare.
4. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente da pompa.
5. In assenza di acquedotto Comunale la potabilità deve essere certificata dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'ASP.
6. Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, accessibile da apposito disimpegno e mai in diretta comunicazione con i vani abitabili, areato ed illuminato direttamente dall'esterno.
7. Per lo scarico delle acque nere e luride devono osservarsi le disposizioni di cui al presente regolamento.
8. Gli impianti per la depurazione delle acque luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna o delle condutture.
9. E' fatto divieto di adibire i locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tale operazione devono essere adibiti appositi locali.

Art. 119 -Manutenzione delle abitazioni rurali

1. Analogamente a quanto prescritto per la costruzione in genere, le abitazioni devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze di abitabilità, igiene e decoro.

Art. 120 -Collegamenti alla viabilità

1. Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada Comunale e/o vicinale, con strade, mantenute, a cura e spese dei proprietari, e tali da permettere il normale accesso delle auto ed evitare qualsiasi danno o incidente dovuto al cattivo stato delle medesime.
2. Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private.

Art. 121 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

1. In caso di ristrutturazione o manutenzione delle costruzioni rurali esistenti, devono essere per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente regolamento.
2. Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:
 - a) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile o condotta interrata, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;
 - b) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto l'abitazione. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi, magazzini etc;
 - c) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terra destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può essere realizzato sopra il pavimento a condizione che l'altezza del locale non risulta inferiore a m. 2,70. I pavimenti devono essere in materiale idoneo a consentire un'accurata pulizia;
 - d) tutti i locali devono essere intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce d'umidità si devono eseguire opere atte a rendere i muri permanentemente asciutti;
 - e) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per ricevere aria e luce dall'esterno;
 - f) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizione di garantire la sicurezza;
 - g) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno;

Art. 122 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

1. L'adeguamento relativo alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere della abitazioni rurali esistenti, deve essere effettuato entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 123 - Ispezioni e sanzioni

1. Il Sindaco può fare compiere dai tecnici Comunali e dall'ASP, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente regolamento.
2. Qualora la costruzione o parti di essa risultassero inagibili, il Sindaco/Dirigente può ordinare lo sgombero, a norma della legislazione vigente.
3. Se il proprietario delle case rurali non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco/Dirigente, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art. 124 -Fabbricati rurali di servizio all'azienda

1. Sono fabbricati di servizio alle aziende: i fienili, i depositi per prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ricovero macchine ed attrezzi.
2. Nella loro progettazione è opportuno tenere presente quanto segue:
 - i fienili devono essere costruiti sufficientemente distanti dagli altri fabbricati per circoscrivere eventuali pericoli d'incendio;
 - nei magazzini per ortofrutticoli di tipo aziendale devono essere previsti due distinti reparti:
 - 1) locali di lavorazione;
 - 2) locali di conservazione.In questi ultimi si dovrà prevedere il pavimento rialzato di almeno cm.90 sul piano campagna per agevolare le operazioni di carico e scarico dei mezzi di trasporti, nonché un'ampia superficie vetrata (1/5-1/10 della superficie del locale, a seconda che prevalgono lavori invernali o estivi) per assicurare una illuminazione naturale uniforme.
3. Devono essere inoltre provvisti di locali per l'immagazzinamento temporaneo dei prodotti e locali per il lavaggio, la cernita e l'incassettamento. I locali di conservazione devono essere dotati di apposite celle frigorifere per assicurare il mantenimento dei prodotti ad una temperatura compresa tra lo 0 e gli 8 °C.

Art. 125 -Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo

1. Le costruzioni adibite all'allevamento di animali domestici, quali i pollai, ovili, porcilaie, conigliaie, etc. devono essere realizzati in struttura muraria.
2. le porcilaie, nonché altre costruzioni adibite all'allevamento di animali quali bovini e similari, devono essere realizzati ad una distanza minima di m. 30 dalle abitazioni e dalle strade, salvo maggiori distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale. Devono essere sufficientemente areati ed avere pavimento inclinato per facilitare le opere di pulizia.
3. I pollai e le conigliere devono essere distaccati dalle residenze e, comunque, non possono essere in diretta comunicazione con le stesse.

Art. 126 -Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali

1. Qualunque costruzione destinata all'allevamento zootecnico aziendale e/o interaziendale (stalle, porcilaie, scuderie, ovili, capannoni per zootecnia minore) deve essere realizzata con tecniche costruttive tali da consentire soluzioni distributive interne razionali e conformi alle specializzazioni dei diversi allevamenti.
2. In particolare devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici più idonei alla difesa contro l'umidità ed atti ad impedire la dispersione nel terreno circostante dei liquami e dei materiali di rifiuto.
3. Il dimensionamento dei ricoveri deve essere fatto in funzione del sistema di allevamento, del ciclo di produzione e del numero dei capi allevati differenziato in capi grossi e capi piccoli.
4. Le nuove costruzioni devono essere indipendenti dalle residenze e distare dalle stesse non meno di m. 30; nel caso di interventi su fabbricati esistenti destinati alla produzione zootecnica ed ubicati in aderenza alle abitazioni rurali, occorre separare tali fabbricati

- dalle abitazioni, occorre che abbiano aperture a distanza non inferiore di m. 3,00 in linea orizzontale da eventuali finestre delle abitazioni e che non aprono sulla stessa facciata.
5. Le pavimentazioni, le mangiatoie e le cunette di scolo devono essere realizzate in materiale impermeabile.
 6. E' buona norma dotare i ricoveri di adeguate finestrate e delle necessarie coibentazioni per consentire il raggiungimento di condizioni ambientali vicine a quelle ottimali delle specie animali allevate.

Art. 127 -Custodia dei liquami e contenitori per il loro stoccaggio

I liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici dovranno essere raccolti e conservati, prima del loro spargimento, in manufatti (concimaie, cisterne, vasche ecc.) a perfetta tenuta, o in bacini di accumulo impermeabilizzati, ovvero impermeabili per la natura del sito, dimostrata da indagine geologica.

Essi dovranno essere costruiti e condotti in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti serbatoi d'acqua e da qualsiasi abitazione o via pubblica, almeno 30 m.

Tali contenitori dovranno presentare caratteristiche costruttive idonee e diverse a seconda del tipo di liquame prodotto (liquidi, semiliquido, solido).

In particolare, gli allevamenti bovini a stabulazione fissa e i ricoveri devono essere dotati di una concimaia a platea impermeabile, munita di muretto perimetrale di contenimento e relativi pozzetti per le urine e dimensionati sulla base dei capi di bovini allevati. I ricoveri di bovini e suini a stabulazione libera con pavimento fessurato (grigliato) devono essere provvisti di una cisterna per il letame liquido, costruita in muratura o in calcestruzzo a perfetta tenuta.

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale (ad esempio negli allevamenti ovini-caprini ecc.) non è indispensabile prevedere strutture per la conservazione del letame a condizione che la lettiera possa essere rimossa non prima di tre mesi.

CAPITOLO 2°

DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI PER LA TELEFONIA CELLULARE

Art. 128 – Finalità

1. Il presente capitolo, in attuazione del decreto del 10 settembre 1998, n° 381, della Legge del 22 febbraio 2001, n° 36 e s.m.i. e nel rispetto delle vigenti normative statali, regionali e delle direttive CE, 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. 129 -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. 130 -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.P. 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 per i beni architettonici e per il paesaggio per il nulla osta relativo alla tutela ambientale, paesaggistica e monumentale. Per lo snellimento delle procedure si richiamano le disposizioni di legge in materia di conferenza dei servizi.

Art. 131 - Domanda e documentazione

1. La domanda, conforme al modello di cui all'allegato A del Dgl.vo n°198/2002 e s.m.i., 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:
 - g) copia del titolo di proprietà ovvero di altro titolo idoneo, con indicazione dei dati catastali e dell'ubicazione;
 - h) stralcio del PSA con indicata l'area d'intervento;
 - i) planimetria catastale estesa ad un raggio non inferiore a 200 metri dall'area d'intervento;

- j) elaborati grafici dello stato di fatto;
 - k) elaborati grafici di progetto – piante, prospetti, sezioni;
 - l) documentazione fotografica;
 - m) relazione tecnica descrittiva;
 - n) dichiarazione (o fotocopia autenticata), ove necessario, dell'autorizzazione ministeriale rilasciata all'impresa installatrice, prevista dal D. M. 23.05.92, n° 314 per installare impianti di 1° grado e dell'attestato di avvenuto versamento della quota annuale;
 - o) segnalazione del responsabile della sicurezza del cantiere e/o dell'impianto;
 - p) 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;
 - q) pareri previsti dall'articolo precedente;
 - r) la valutazione dell'inquinamento acustico al fine del rispetto dei limiti per le emissioni di rumore causate dall'impianto;
 - s) 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. 132 - Ubicazione degli impianti

1. Le infrastrutture per impianti di telefonia cellulare possono essere ubicati in qualsiasi zona dello strumento urbanistico, alle seguenti condizioni:
 - a) **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.
 - b) **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 applicano 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 pertinenti.
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 Legge n. 392 del 27.07.78.

Art. 133 – 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. 134 -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.135 – 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. Lvo n. 198/2002 e sm.i., 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.

CAPITOLO 3°
DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE
DELLE CAVE E TORBIERE

Art. 136 - Modalità per l'apertura e la coltivazione

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere e subordinata al permesso per l'apertura della cava con atto d'obbligo.
2. Il permesso con atto d'obbligo può essere rilasciata soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente quali zone agricole E1, fermo la compatibilità geomorfologica e la necessità di eventuali altre autorizzazioni di legge, ad esclusione delle aree interessate a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i..

Art. 137 - Domanda di concessione per l'apertura di cave o torbiere

1. La domanda per l'apertura e la coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:
 - a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
 - b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
 - c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
 - d) il nominativo del Direttore della cava.

Art. 138 - Documenti tecnici da allegare alla domanda di permesso all'apertura della cava

1. Il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relative alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, deve essere composto dai seguenti elaborati:
 - Stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:5000 con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area d'intervento e degli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, ecc.;
 - estratto autentico di mappa, in scala 1:1000 o 1:2000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località;
 - planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava ed il restante territorio;
 - inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:2000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
 - piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5000 o 1:2000, estesa all'area d'intervento, con tipo e modalità di coltivazione della cava, le opere, necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

- progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e da una planimetria, in scala opportuna, con la indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.
- Il programma economico finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, la utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc....
- Lo schema di atto d'obbligo, da stipulare con il richiedente, che preveda:
 - a) l'assunzione a carico dello stesso della realizzazione delle opere necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti;
 - b) l'impegno ad eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonate e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendono necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;
 - c) il termine entro cui deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui ai punti 1.e 2.;
 - d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

Art. 139 -Procedura per il rilascio del permesso

1. Per il rilascio del permesso si applica la procedura di cui al precedente art. 12
Il Dirigente rilascia il permesso previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

Art. 140 -Decadenza in caso di interruzione della coltivazione

1. Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del concessionario, per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione si intende decaduta.

Art. 141 -Cave e torbiere esistenti

1. Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di permesso con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo. Agli atti del presente PSA non risultano presenti cave e torbiere in attività.

TITOLO QUARTO – MODALITÀ ATTUATIVE E DI GESTIONE DEL PSA

CAPITOLO 1° GENERALITA' INERENTI IL PSA

Art. 142 - Documenti ed elaborati costitutivi il PSA

Oltre che dal presente Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU), il PSA si compone di:

QUADRO STRUTTURALE ECONOMICO E CAPITALE SOCIALE

- QSE-01 – Inquadramento e infrastrutture territoriali e sistema socio economico
- QSE-02 – Modello economico di sviluppo urbano

QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E DI PIANIFICAZIONE

- QRN-01 - Stralcio piano di assetto idrogeologico
- QRN-02 – Analisi dei vincoli e delle tutele paesaggistiche e ambientali
- QRN-03 – Analisi del Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (Q.T.R.P.)
- QRN-04 – Analisi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.P.C)
- QRN -05 – Analisi del PRG vigente
- QRN - 06 - Analisi dei piani attuativi vigenti

QUADRO STRUTTURALE MORFOLOGICO

- QSM-01 – Analisi del sistema della viabilità e delle connessioni
- QSM-02 – Analisi della struttura urbana marina e zone costiere
- QSM-03- Analisi della struttura urbana centro – Capoluogo

QUADRO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

- QAP-01 – Carta geologica
- QAP- 02- Carta geomorfologica
- QAP-03- Carta idrogeologica
- QAP-04a – Carta uso reale del suolo

- QAP-04b – Carta della capacità uso del suolo
- QAP-04c – Valore agricolo
- QAP-04d – ARSSA
- QAP-04e – Forestale agricolo urbano
- QAP-05 – Carta dei vincoli
- QAP-06 – Carta delle pericolosità geologiche – Fattibilità di piano

ASSETTO DEL TERRITORIO

- AT- 01- Analisi S.W.O.T.
- AT-02- Classificazione del territorio
- AT- 03 – Zonizzazione di progetto

RELAZIONI

- R1. Relazione illustrativa;
- R2. Relazione geomorfologica;
- R3. Relazione agropedologica
- R4. Rapporto ambientale;
- R5. Regolamento Edilizio ed Urbanistico;

Nel caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati in scala più dettagliati.

Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono questi ultimi.

Art. 143 - Elementi di determinazione

Le norme PSA si occupano:

- delle destinazioni d'uso del suolo per ogni parte del territorio Comunale, distinguendo le zone consolidate (territorio urbanizzato) da quelle non urbanizzate, da quelle agricole;
- delle aree necessarie, delle modalità e dei caratteri edificatori per la realizzazione di nuovi insediamenti, residenziali produttivi e di servizio, e per il recupero di quelli esistenti;
- delle aree da sottoporre a norme particolari ai fini della tutela dei beni paesaggistici ed ambientali, della difesa del suolo, nonché al recupero edilizio e/o urbanistico;
- dell'organizzazione delle attrezzature e dei servizi collettivi di interesse pubblico in misura adeguata agli standards urbanistici;
- dei tracciati della rete stradale con l'indicazione delle gerarchie e delle relative attrezzature di servizio, nonché degli impianti tecnologici d'interesse pubblico e della loro collocazione sul territorio;
- delle aree vincolate in quanto zone di rispetto relative: alla viabilità urbana ed extraurbana, agli impianti ferroviari, alle attrezzature cimiteriali, alle fasce fluviali, ai servizi od agli impianti produttivi nocivi, etc.

Art.144 - Modalità di articolazione del territorio Comunale.

Il PSA per dettare la disciplina degli interventi sul territorio contempla:

- a) Sistemi insediativi e ambiti di intervento articolati in base alle diverse peculiarità individuate, per ciascuno dei quali prevede una normativa urbanistico - edilizia e precisa i tipi e modi d'intervento.
- b) Zone territoriali omogenee individuate e articolate sulla base della legislazione nazionale e regionale vigente e individuate da differenti campiture.
- c) Aree vincolate sottoposte a particolari prescrizioni di uso sia per la loro funzionalità che per la difesa idrogeologica e la tutela paesaggistica e ambientale.
- d) Aree per la viabilità articolate gerarchicamente rispetto all'importanza dei collegamenti.
- d) Aree per attrezzature: individuate tenendo conto dell'edificazione esistente e di quella futura.

Art. 145 - Classificazione del territorio, sistemi insediativi e destinazione d'uso

Il PSA, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 19/02 e sulla base degli studi e delle analisi svolte all'interno del *Quadro Conoscitivo*, classifica il territorio Comunale in:

- urbanizzato;
 - urbanizzabile;
 - agricolo-forestale;
- e relative sottoclassi.

La relativa perimetrazione è riportata nelle tavole AT – 02 del PSA in scala 1:10.000 e le perimetrazioni introdotte sono vincolanti per la definizione degli interventi.

- Il territorio urbanizzato è costituito dalle parti della città e/o del territorio, anche di carattere storico, caratterizzate dalla presenza di insediamenti organizzati con continuità

per usi urbani. Tali aree sono servite da viabilità ed infrastrutture a rete, in alcuni casi necessitanti di opere di potenziamento.

- Il territorio da urbanizzare comprende terreni che sono destinati dal PSA a nuovi servizi e a nuovi insediamenti abitativi, commerciali, turistico-ricettivi e produttivi, diversi dall'uso agricolo.
- Il territorio agricolo e forestale comprende quelle parti di territorio non urbanizzato, costituiti da ambiti naturali, seminaturali ed agricoli, non pienamente servite da infrastrutture viarie ed a rete, destinate dal PSA al mantenimento degli usi agricoli e forestali e/o ad attività ad esse connesse comprese quelle residenziali, sportive e turistico-ricettive, strettamente connessi con il carattere agricolo dell'area.

Al fine di garantire uno sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio, salvaguardando e valorizzando le risorse presenti, il PSA individua e disciplina all'interno del territorio Comunale 6 sistemi:

- sistema insediativo storico;
- sistema insediativo consolidato
- sistema insediativo in trasformazione;
- sistema agricolo e forestale;
- sistema dei servizi e delle attrezzature specialistiche;
- sistema di tutela e salvaguardia;

a) Il Sistema insediativo storico è costituito da:

- Centro Storico (tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione); al centro storico sono equiparati gli agglomerati e i nuclei non urbani di rilevante interesse storico, perimetrati nelle tavole del PSA ad essi sono equiparati le strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi ineditati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, entro il territorio urbanizzato o in territorio rurale, (E.S.) costituiti da: - edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.42 del 2004 o all'uopo individuati dal PSA; - edifici e complessi di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza perimetrati nelle tavole del PSA e classificati con la sigla ES e un numero d'ordine progressivo;

b) Il Sistema insediativo consolidato è costituito da:

- tessuti urbani di formazione moderna prevalentemente saturi, in completamento o già oggetto di pianificazione particolareggiata definita, dotati delle opere di urbanizzazione primarie. Si tratta di tessuti urbani caratterizzati da una forma geometrica regolare, situati a ridosso del centro storico o come prima espansione nelle principali frazioni o ambiti già assoggettati a strumenti di pianificazione attuativa. Il PSA individua diversi ambiti di intervento, sottoposti a specifica normativa.

c) sistema insediativo in trasformazione è costituito da:

- le parti di territorio inedificate, con particolare vocazione ad accogliere lo sviluppo urbanistico ed edilizio, in quanto attraversate dalle principali reti infrastrutturali o poste a ridosso di insediamenti consolidati. Tali aree sono presenti nelle diverse parti del territorio Comunale. Il PSA individua diversi ambiti di intervento, sottoposti a specifica normativa.

e) Il sistema agricolo e forestale:

Comprende tutti quegli ambiti su cui organizzare attività e forme di valorizzazione, riserva e tutela legate al patrimonio agricolo, forestale e montano. Il PSA individua per tale sistema specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni

tese alla tutela e alla valorizzazione degli ambiti agricoli e boscati, distinguendo le aree di produzione ordinarie, quelle a particolare vocazione turistica, e quelle di riserva e tutela per particolari condizioni morfologiche, ecologiche, ambientali.

f) Il sistema dei servizi e delle attrezzature specialistiche

Comprende tutte le aree già impegnate da servizi e attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse, nonché tutte le aree non edificate che il PSA destina a servizi pubblici o di uso pubblico; comprende in generale, le attrezzature collettive così come specificate dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 25 gennaio 1967 n. 425.

g) Il sistema di tutela e salvaguardia

Comprende le aree sottoposte a speciali misure di tutela e salvaguardia di tipo paesaggistico, ambientale, geomorfologico, igienico-sanitario. In tali aree gli interventi devono essere programmati in funzione di quanto specificatamente stabilito dalle disposizioni legislative nazionali e regionali relative alle singole tematiche, salvo norme più restrittive eventualmente previste dal PSA

Coerentemente con quanto stabilito dalla Legge urbanistica regionale n° 19/2002 e s.m.i e dalle relative Linee Guida di Attuazione, i sistemi individuati e i relativi sotto-ambiti di intervento sono ricondotti a quanto stabilito all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444. In virtù di ciò il territorio Comunale è suddiviso in zone urbanistiche in riferimento alle "zone territoriali omogenee" definite dal sopra richiamato art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, nell'ambito delle quali il PSA definisce le destinazioni d'uso, le modalità costruttive e di intervento, nonché le prescrizioni di vincolo e di salvaguardia ambientale, con le diverse campiture nelle planimetrie di zonizzazione ed attraverso le presenti norme.

Il Sistema insediativo storico e i relativi sottoambiti sono ricompresi nella Z.T.O. A che comprende insediamenti o edifici di valore storico-ambientali;

Il Sistema insediativo consolidato e i relativi sottoambiti sono ricompresi nella Z.T.O. B che comprende le zone edificate sature, di completamento o già interessate da piani urbanistici attuativi, a diversa destinazione;

Il Sistema insediativo in trasformazione e i relativi sotto-ambiti sono ricompresi nella Z.T.O. C per le zone inedificate destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti; e nella Z.T.O. D per gli insediamenti produttivi di carattere produttivo, artigianale e della media e grande distribuzione commerciale;

Il Sistema agricolo e forestale e i relativi sotto-ambiti sono ricompresi nella Z.T.O. E che comprende gli insediamenti a carattere agricolo, forestale, o ad attività ad esse connesse, comprese la residenza, le attività turistico-ricettive e quelle sportive, ad esse connesse, ivi comprese le aree che per condizione morfologica, ecologica, ed ambientale, non sono suscettibili di insediamento;

Il Sistema dei servizi e delle attrezzature specialistiche e i relativi sotto-ambiti sono ricompresi nella Z.T.O. F che comprende attrezzature, servizi ed impianti sia a livello di quartiere che a livello urbano, attrezzature e servizi sportivi; servizi scolastici, attrezzature e servizi di supporto alla balneazione, piazze, verde e parchi pubblici attrezzati, aree servizi ed aree di protezione civile;

Alle suddette zone urbanistiche possono sovrapporsi i vincoli derivanti dal Sistema di Tutela e Salvaguardia (Vincolo di rispetto stradale, autostradale e ferroviario, Vincolo paesaggistico, Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua, Vincolo di elettrodotto, gasdotto, Vincolo cimiteriale, Vincolo idrologico e forestale, Vincolo idrologico a protezione delle falde acquifere, Vincolo P.A.I.)

Sono altresì individuate a carattere indicativo le aree per la viabilità che dovranno essere sempre verificate in sede di pianificazione attuativa e/o progettazione esecutiva.

CAPITOLO 2° PRESCRIZIONI RELATIVE AD AMBITI - ZONE E SOTTOZONE

Art. 146 - Nuclei storici ed edifici di valore ed interesse storico-culturale (zona A-A1)

La zona A comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.

Gli “insediamenti urbani storici”, sono intesi come le aree urbane che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione.

Degli “insediamenti urbani storici” è prescritta:

- la conservazione delle individuate caratteristiche, mediante la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;
- il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate.

Ai fini di cui al comma 1, tutte le unità di spazio, intese come unità edilizie ed unità di spazio scoperto, delle quali si compongono gli insediamenti urbani storici, sono raggruppate, in base alle loro rilevate caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, ed al grado di significatività e di permanenza delle stesse, in diverse categorie, per le quali sono dettate specifiche discipline; di tali unità di spazio sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche come tali definite ai successivi punti.

Le trasformazioni fisiche di cui al comma precedente, ove interessino i fronti delle unità edilizie prospicienti gli allineamenti definiti dal presente strumento di pianificazione urbanistica quali fronti edificati di particolare pregio, sono subordinate all'approvazione di progetti singoli, afferenti il restauro dei definiti fronti edificati di particolare pregio, e recanti dettagliate disposizioni circa la sistemazione dei fronti interessati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenziale, culturale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato ed attività artigiane (ad esclusione di lavorazioni moleste, nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza).

Sono ammessi interventi di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 26.

In ogni unità di spazio componente gli insediamenti urbani storici sono ammissibili le trasformazioni fisiche, e sono compatibili le utilizzazioni, coerenti con le sue caratteristiche; a tale fine ogni unità edilizia è stata indicata come appartenente ad una determinata categoria.

- Unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico

Per unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico si intendono le unità edilizie che, per l'insieme delle loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e dei loro elementi, rappresentano esemplari altamente significativi, sotto il profilo del valore artistico, della cultura architettonica. Esse consistono sia in unità edilizie residenziali (palazzi signorili) che in unità edilizie specialistiche, ed in questo secondo caso sia a struttura unitaria (chiese e simili) sia a struttura modulare (conventi e simili). A questa categoria appartengono i manufatti indicati nelle tavole relative al Quadro conoscitivo e specificati nella normativa specifica d'ambito.

Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico comprendono:

A) il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui è previsto il mantenimento;

a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;

a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;

a5. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

B) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;

C) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

D) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

Le trasformazioni fisiche ammissibili in tali unità edilizie devono in ogni caso assicurare la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

a) alle coperture;

b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante tecniche appropriate;

d) alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate

utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;

e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo conforme parere della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali finestre ad arco in pietra, patere, formelle, cornicioni ecc.

E' altresì prescritta in ogni caso:

a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali;

b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.

In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:

a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;

b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;

b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:

a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;

b) impianti tecnologici di servizio;

c) antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;

d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano lo spessore della muratura di più del 10 per cento, salva dimostrazione sia della necessità di una maggiore riduzione che del suo non comportare rischi per la stabilità della struttura verticale;

e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;

f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capo, deve uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:

- a) devono essere in ogni caso salvaguardati gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;
- b) le dimensioni delle bucatore devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
- c) devono essere mantenute e/o riproposte le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti affacciantisi sull'interessato elemento unitariamente identificabile di viabilità.

La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capo, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, non dettate dalle presenti norme, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

NUCLEI STORICI

"Centro Capoluogo"

Localizzazione

Capoluogo di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio

Caratteri morfologici e funzionali

Insediamiento storico di crinale, caratterizzato da un patrimonio storico architettonico diffuso, spesso in stato di degrado e caratterizzato dal fenomeno dell'abbandono. Il Centro Storico si presenta carente di servizi e di infrastrutture.

Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare e qualificare il nucleo insediativo storico di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio attraverso un programma integrato di intervento teso a disciplinare un sistema di azioni e misure sulla struttura urbana storica, attirando strumenti operativi di programmazione economica e sociale.

L'intervento è teso al recupero del patrimonio edilizio, degli spazi e delle aree verdi, e a dotare il Centro Storico di attività produttive artigianali, commerciali e di servizio compatibili con il carattere residenziale e turistico della zona, nonché all'adeguamento delle reti di urbanizzazioni esistenti.

Modalità di attuazione

Programma Integrato di Intervento (P.I.N.T.) per iniziativa mista (pubblico-privata) o Piano di recupero.

Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale

Il Programma Integrato di Intervento o il Piano di recupero dovrà prevedere la suddivisione del Centro Storico in comparti di attuazione.

Capacità insediativa massima

Programma Integrato di Intervento o Piano di recupero, potrà prevedere un aumento della superficie complessiva esistente pari al 20% per interventi volti a rifunzionalizzare il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso commerciale, artigianale, ricettiva e servizi.

Anche in assenza del Programma Integrato di Intervento, è sempre consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi e l'utilizzo ai fini commerciali dei piani terra, seminterrati ed interrati.

Altre prestazioni di qualità richieste

Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere la modernizzazione del sistema viario esistente di collegamento e la realizzazione di un adeguata rete di collegamento pedonale ai diversi comparti individuati.

Art. 147 - Ambito Residenziale Integrato Consolidato (A. R. C.) (zona B1)

Vi ricadono le parti di territorio già edificate o comunque interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM 1444/68, e nelle quali sono almeno in parte presenti le opere di urbanizzazione secondaria e/o primaria.

Sono ammessi interventi di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 29.

AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO**Localizzazione**

Nucleo di primo impianto

Plafond di edificabilità

0,25 mq/mq

Indice di fabbricabilità differenziato

0,50 mq/mq

Caratteri morfologici e funzionali

Corrisponde ai nuclei urbanizzati a destinazione residenziale integrata, posti in minima parte a ridosso del nucleo originario di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio e nella zona marina a monte della strada statale 106 Ionica, attraversati da viabilità e servizi pubblici.

Interventi ammissibili

In tali aree sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, miglioramento ed adeguamento sismico delle strutture. Sono ammessi interventi di nuova edificazione per i lotti ancora liberi o sottoutilizzati. Sono sempre ammessi il recupero dei sottotetti e dei piani interrati e seminterrati secondo le indicazioni di cui all'art. 79 del R.E.U.

Criteri per gli interventi di ristrutturazione e la qualità ecologico-ambientale

Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici dovranno prevedere:

Indice di permeabilità all'interno dei lotti (per nuova edificazione) $\geq 20\%$

Indice di piantumazione (per nuova edificazione) = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

Altezza max = mt 12,50

Distanza dalla sede stradale = quanto stabilito dal D.M. 1444/1968 e/o allineamento ai fabbricati esistenti

Distanza minima tra i fabbricati = mt 10 o costruzioni in aderenza

Distanza minima dai confini = mt 5

Funzioni ammesse

Oltre alla destinazione residenziale sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso ai fini commerciali, servizi, attività produttive e artigianali non moleste, attività ricettive, fermo restando il rispetto delle specifiche normative di settore.

Dotazione territoriale minima

In caso di interventi che prevedano l'incremento della SUL (oltre il 20% dell'esistente) e in quelli di nuova edificazione dovranno essere calcolati gli standards urbanistici nella misura di 24 mq ad abitante teorico insediabile. Gli stessi dovranno essere monetizzati secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Art. 148 - Ambito a Pianificazione Particolareggiata definita a carattere prevalentemente residenziale (A.P.P.) (Zona B2)

Ambiti urbanizzati a destinazione prevalente residenziale già interessati da piani attuativi vigenti completati e/o in corso di trasformazione, per le quali valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi già convenzionati.

I piani attuativi rientranti in tale sottozona sono quelli riportati nell'Elaborato "QRN 06-SA".

I perimetri di tali piani attuativi, le volumetrie e le superfici ammissibili, le opere di urbanizzazione e le aree standard previste, sono, per ciascun piano attuativo, quelli definiti nelle rispettive convenzioni stipulate tra l'Amministrazione Comunale e le Ditte proprietarie.

I parametri urbanistici, edilizi, ecologico-ambientali e le tipologie edilizie sono quelli già definiti nei piani attuativi approvati.

Sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso ai fini commerciali, turistico-ricettivi, produttivi ed artigianali non molesti, servizi, uffici, etc., fermo restando il rispetto delle specifiche normative di settore.

Art. 149 - Ambito per nuovi insediamenti con annessi servizi ed attrezzature (A.N.I.) - (Zona C1);

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI CON SERVIZI E ATTREZZATURE

Localizzazione	Ambito periurbano Sant'Andrea Apostolo dello Ionio Marina
Plafond edificatorio	0,10 mq/mq
Indice di fabbricabilità differenziato complessivo	0,20 mq/mq

Caratteri morfologici e funzionali

Aree pianeggianti, collegate attraverso viabilità pubblica e confinante con altre aree urbane.

Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare e qualificare il nucleo insediativo di Sant'Andrea Apostolo marina, attraverso progetti unitari finalizzati alla diversificazione e al completamento della struttura urbana consolidata e al potenziamento della dotazione di nuove aree da destinare a servizi ed attrezzature.

Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione (P.A.U.), con superficie minima d'intervento pari a mq 30.000,00 (ai sensi dell'art. 20 - Tomo IV del Q.T.R.P.). Il piano attuativo, senza necessità di variante al PSC potrà modificare l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici, nella misura massima di riduzione del 20%.

Tale riduzione è ammessa esclusivamente nel caso di realizzazione di tali spazi, attrezzature e servizi, a totale carico dei lottizzanti, e sulla base di un apposito progetto redatto dall'amministrazione Comunale o comunque da esso approvato.

Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale

L'edificazione sarà organizzata in modo che le aree di cessione per spazi a verde pubblico e servizi verranno localizzate lungo la viabilità principale e/o in continuità con altre aree pubbliche esistenti. La struttura dell'insediamento dovrà essere in linea e/o a blocchi e/o a corte e/o a schiera o isolata.

Indice di permeabilità all'interno dei lotti $\geq 30\%$

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC (potenziando i filari lungo il perimetro di intervento)

Altezza max = 12,50 compreso sottotetto abitabile

Larghezza della sede stradale= 10,00

Distanza dalla sede stradale = quanto stabilito dal D.M. 1444/1968

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

Funzioni ammesse

Residenza sino ad un massimo del 50% - terziario (commercio e altre funzioni) sino ad un massimo del 80%.

Dotazione territoriale minima

Ai sensi dell'art. 20 del Q.T.R.P. vigente la cessione di aree per spazi a verde pubblico, servizi e parcheggi nella misura minima del 30% della ST + 24 mq ad ab/ins.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità pedonale e ciclabile agli spazi di uso pubblico.

Art. 150 - Ambito per Nuovo Insediamento Residenziale Pubblico (A.N.I.R.P.) (Zona C2)**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE PUBBLICO (A.N.I.R.P.)**

Localizzazione	Ambito periurbano Sant'Andrea Apostolo dello Ionio Marina
Plafond edificatorio	0,10 mq/mq
Indice di fabbricabilità differenziato complessivo	0,20 mq/mq

Caratteri morfologici e funzionali

Aree pianeggianti, collegate attraverso viabilità pubblica e confinante con altre aree urbane.

Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare e qualificare il nucleo insediativo di Sant'Andrea Apostolo marina, attraverso progetti unitari finalizzati alla diversificazione e al completamento della struttura urbana consolidata e al potenziamento della dotazione di nuove aree da destinare a servizi ed attrezzature.

Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione (P.A.U.), con superficie minima d'intervento pari a mq 30.000,00 (ai sensi dell'art. 20 - Tomo IV del Q.T.R.P.). Il piano attuativo, senza necessità di variante al PSC potrà modificare l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici, nella misura massima di riduzione del 20%.

Tale riduzione è ammessa esclusivamente nel caso di realizzazione di tali spazi, attrezzature e servizi, a totale carico dei lottizzanti, e sulla base di un apposito progetto redatto dall'amministrazione Comunale o comunque da esso approvato.

Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale

L'edificazione sarà organizzata in modo che le aree di cessione per spazi a verde pubblico e servizi verranno localizzate lungo la viabilità principale e/o in continuità con altre aree pubbliche esistenti. La struttura dell'insediamento dovrà essere in linea e/o a blocchi e/o a corte e/o a schiera o isolata.

Indice di permeabilità all'interno dei lotti $\geq 30\%$

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC (potenziando i filari lungo il perimetro di intervento)

Altezza max = 12,50 compreso sottotetto abitabile

Larghezza della sede stradale = 10,00

Distanza dalla sede stradale = quanto stabilito dal D.M. 1444/1968

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

Funzioni ammesse

Residenza sino ad un massimo del 50% - terziario (commercio e altre funzioni) sino ad un massimo del 80%.

Dotazione territoriale minima

Ai sensi dell'art. 20 del Q.T.R.P. vigente la cessione di aree per spazi a verde pubblico, servizi e parcheggi nella misura minima del 30% della ST + 24 mq ad ab/ins.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità pedonale e ciclabile agli spazi di uso pubblico.

Art. 151 - Ambito agricolo ordinario (E1)

L'ambito agricolo (E1) comprende le aree agricole che non sono considerate boscate e che, comunque, anche in assenza di specifici vincoli di tutela ambientale o idrogeologica o d'altra natura, contribuiscono a costituire la cornice naturalistica del territorio storico, urbanizzato o destinato a nuove urbanizzazioni. Tale zona è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvo-pastorale e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura, anche di carattere agrituristico, di turismo rurale o di altre forme di turismo complementari (campeggi e similari). Le attività edilizie ammissibili sono comunque subordinate alla redazione di un piano di utilizzazione aziendale, tale piano non potrà comunque superare un indice di fabbricabilità generale pari a 0,05 mq/mq. Sono esclusi dal calcolo delle superfici le opere necessarie alla regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico-sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti e comunque ad una distanza non inferiore a ml.10,00 salvo specifiche ulteriori limitazioni per specifiche destinazioni disciplinate dal presente R.E.U. Tali costruzioni agricole e rurali non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 10.000,00 interamente di proprietà del richiedente la concessione (è ammissibile l'asservimento di superfici contigue, sempre dello stesso proprietario e ricadenti in Ambiti E1 ed E2, ricadenti nello stesso Comune di Davoli E Sant'Andrea Apostolo dello Ionio) e devono rispettare i seguenti indici e parametri edilizi:

Indice di edificabilità = 0.013 mq/mq per strutture a scopo residenziale;

Indice di edificabilità = 0,05 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli e agrituristica;

Hf = 7,50 m. (salvo costruzioni particolari: silos, serbatoi idrici, ecc.);

Df = 10.00 ml;

Dc = 10.00 ml;

(In caso di asservimento di aree ricadenti in Ambiti classificati E2, la capacità edificatoria risultante di detti terreni e quella espressa dalla specifica normativa della stessa Zona E2).

Le nuove edificazioni di edifici ad uso abitativo o gli annessi rustici (stalle, silos, depositi, cantine, oleifici ecc.) sono subordinate:

A) che l'edificazione avvenga in funzione delle esigenze di conduzione di un fondo rustico e delle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari;

B) che le esigenze di conduzione del fondo, e le esigenze abitative degli addetti, siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva del fondo medesimo, da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero da un piano equivalente previsto dalle leggi;

C) alla sottoscrizione di apposite convenzioni od atti unilaterali d'obbligo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune ed a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, con cui questi ultimi, nonché i proprietari dei terreni ove siano soggetti diversi dai primi, assumono, per quanto di rispettiva pertinenza, per sé e per i propri aventi causa, per un periodo non inferiore a 10 anni, e con previsione di prestabilite specifiche sanzioni per gli inadempimenti, gli impegni:

- di non operare mutamenti dell'uso degli edifici, o delle loro parti, se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti

all'agricoltura e l'utilizzazione come annesso rustico, o viceversa, e comunque alle condizioni per ciò stabilite ed in base a nuovo relativo provvedimento abilitativo;

- di non consentire l'utilizzazione degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo stabile, a soggetti non aventi i requisiti;
- di non frazionare né alienare separatamente il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima. In ogni caso tutti gli interventi dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, cioè con materiali naturali propri dell'area, ricorrendo, ove necessario, a schermature idonee a ripristinare il manto vegetale.

Art. 152 - Ambito agricolo turistico (E2)

Ambiti agricoli a destinazione prevalente turistico-agricola, localizzate nelle aree più interessanti dal punto di vista paesaggistico del territorio comunale.

AMBITO AGRICOLO TURISTICO

Localizzazione

Zona Collinare

Plafond edificatorio

0,013 mq/mq

Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

0,035 mq/mq

Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante posta sulle colline, zona panoramica collegata attraverso viabilità comunale esistente da potenziare.

Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare le attività turistico-agricolo su una delle aree più interessanti dal punto di vista paesaggistico e panoramico, attraverso un progetto unitario finalizzato al potenziamento e miglioramento dell'offerta di modalità e tipologie di turismo rurale, delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare ad attrezzature e verde direttamente connesse con il sistema agricolo e forestale.

Modalità di attuazione

Piano di Utilizzazione Aziendale esteso ad una superficie minima di intervento pari a mq 30.000,00;

Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale

La struttura dell'insediamento agricolo dovrà essere caratterizzata da tipologie tipiche dell'ambiente rurale (casali, aggregazioni binate, a corte), evitando segnatamente tipologie a capannone.

L'edificazione a carattere agricolo, dovrà permettere la creazione di punti sosta per il ristoro, aree pic-nic e/o aree sportive direttamente connesse al sistema agricolo e forestale, nonché la possibilità di insediamento di tutte le forme di funzioni ed attività legate al turismo agricolo e rurale.

Indice di permeabilità all'interno dell'ambito di intervento $\geq 70\%$

Indice di piantumazione = 4 albero/100mq di SC e 3 arbusto /100 mq di SC (realizzando filari lungo la viabilità comunale da potenziare)

Altezza max = 7,00

Larghezza della sede stradale comunale da potenziare= 10,00

Larghezza della sede stradale interna privata da realizzare = 6,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

Funzioni ammesse

Attività agrituristiche, turistico-agricole ed dei servizi legati all'ambiente agricolo e rurale (agriturismi, agri-camping, maneggi, tiro a piattello etc.) compatibili con il carattere agricolo dell'area.

Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità pedonale e ciclabile interna ai complessi turistici e di collegamento con la viabilità Comunale da potenziare.

Art. 153 - Ambito agricolo e/o boscato e/o caratterizzato da carenze idro-geomorfologiche e non idoneo all'edificazione ivi comprese aree percorse dal fuoco e/o classificate R3-R4 dal P.A.I. (E3)

Comprende le aree e le zone “non idonee all'edificazione”, derivanti dagli elaborati di analisi e riportate nelle tavole progettuali. Sono aree ove si sconsiglia l'edificazione per le evidenti carenze idro-geo-morfologiche, elevata acclività ed erosione fluvio-torrentizia o disposizioni normative e/o regolamentari prevalenti (aree di attenzione e rischio, ivi compresi i perimetri di frana associati R3-R4 del P.A.I.). Tali aree ricadono, secondo quanto stabilito dalle Linee Guida della Regione Calabria, in classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni. Le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori preclusivi richiamati dalle Linee Guida. L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso. 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.31, lettera a) b) e) della legge n° 457/1978 e s.m.i., 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 sistemi 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 allagata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico. Per i fabbricati esistenti, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono comunque compatibili, *nei limiti di quanto già fissato dal Permesso di Costruire e/o da altro titolo abilitativo*, le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse con l'agricoltura;
- attività produttive agro-industriali;
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali;
- artigianato ed industria non molesta di produzione di beni vari;

- esercizi commerciali al dettaglio;
- pubblici esercizi;
- esercizi alberghieri e ricettivi e attività connesse con il turismo;
- attrezzature tecnologiche.

In tale ambito ricadono anche le aree boscate di proprietà Comunale e/o privata, in cui tutti gli interventi previsti saranno regolati da appositi Piani economici di assestamento o da specifici Piani di Utilizzazione, di iniziativa pubblica, privata e/o mista, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale del piano stesso. In assenza di detto Piano, per le aree in esame dovrà essere vietato qualsiasi intervento, compreso il taglio ordinario, salvo, per quest'ultimo intervento, specifiche approvazioni da parte del competente ufficio decentrato delle autorità forestali. Il predetto Piano dovrà prevedere, oltre le ordinarie operazioni culturali e di taglio, anche gli interventi migliorativi con la reintroduzione delle specie tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica; gli interventi per la protezione del suolo e per la regimentazione delle acque; le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, la protezione e la fruizione del bosco; le linee tagliafuoco, i punti fissi di imposto per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi; la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento:

- a) all'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento dei selvatici, con la quantificazione del carico del bestiame ammissibile, delle necessarie strutture per il ricovero, per la alimentazione, per l'abbeveratura ed il controllo sanitario degli animali;
- b) all'attività turistica ricreativa, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari alla ecologicamente corretta funzione del bosco inclusi in ogni caso impianti ricreativi, campeggi permanenti ed attrezzature di servizio, dettando anche le norme per la costruzione dei manufatti sia per la gestione dei campeggi che delle attrezzature di servizio e di impianti scoperti per la pratica sportiva.
- c) alla raccolta dei prodotti del sottobosco con le indicazioni delle norme e dei tempi atti alla salvaguardia delle risorse del bosco.

Per tutte le aree ricadenti in tale Ambito (E2) il PSA assegna, in considerazione di un principio perequativo, un diritto di edificabilità (da trasferire in altro ambito) pari a:

0,013 mq/mq per attività produttive;

0,007 mq/mq per residenza.

Tali diritti edificatori potranno essere trasferiti negli Ambiti Agricoli (E1), previo stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nei termini di legge, nonché asservimento delle superfici, sempre dello stesso proprietario. Dette superfici potranno concorrere alla determinazione della Superficie minima, necessaria per la redazione dei Piani di utilizzo aziendale.

Art. 154 - Singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali

Per singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali si intendono i singoli edifici, esistenti alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica nelle zone agricole, identificate come tali dal medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica, ma non legati da rapporti pertinenziali con fondi rustici. L'assenza di pertinenzialità con fondi rustici si presume ogniqualvolta il fondo in cui insiste l'edificio, appartenente al medesimo soggetto proprietario, abbia superficie inferiore a 3.300 metri quadrati. Dei singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali, ma ricadenti nelle zone agricole, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a

particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione.

Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) volume dell'edificio: non superiore a quello dell'edificio preesistente;
- b) altezza dell'edificio: non superiore a quella dell'edificio preesistente;
- c) superficie edilizia totale: non superiore a quella dell'edificio preesistente;
- d) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, essendo ammissibile, soltanto nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, la costruzione in aderenza;
- e) distanza dai fabbricati: 10 metri

Le suddette trasformazioni fisiche sono ammissibili sia ove riguardino edifici legittimamente realizzati e/o trasformati, sia ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi. Dei singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali, ma ricadenti nelle zone agricole, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono in ogni caso compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.

Dei singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali, ma ricadenti nelle zone agricole, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono comunque compatibili, *nei limiti di quanto già fissato dal Permesso di Costruire e/o da altro titolo abilitativo*, le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse con l'agricoltura;
- attività produttive agro-industriali;
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali;
- artigianato ed industria di produzione di beni vari;
- esercizi commerciali al dettaglio;
- pubblici esercizi,
- attrezzature tecnologiche.

Art. 155 - Servizi e attrezzature pubbliche (F1)

Tale ambito riguarda le aree già impegnate o non edificate che il PSA destina a servizi pubblici o di uso pubblico; comprende in generale, le attrezzature collettive così come specificate dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 25 gennaio 1967 n. 425.

Tali aree, in virtù del principio perequativo su cui è stato redatto lo strumento urbanistico Associato., oltre a quelle previste dallo stesso Piano, dovranno essere ricavate anche nelle aree standard individuate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di attuazione, secondo i parametri e le modalità indicate per i diversi ambiti di intervento, (anche mediante progetti complessi che ne individuano risorse e modalità

di gestione), purché tali utilizzazioni siano compatibili con il complesso delle utilizzazioni previste. Oltre agli interventi evidenziati, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i

L'amministrazione Comunale, mediante la programmazione annuale e pluriennale delle opere pubbliche e dei servizi, nonché in base agli obiettivi di sviluppo economico e sociale prefissi, potrà disporre di dette aree in funzione delle reali esigenze del territorio e della popolazione. Negli Ambiti così classificati e nelle dotazioni territoriali ricavate dall'attuazione dei P.A.U. (anche mediante progetti complessi che ne individuano risorse e modalità di gestione), l'Amministrazione Comunale, *fatto salvo che in dette aree resta comunque esclusa la possibilità di edificare fabbricati residenziali privati*, potrà programmare la realizzazione di:

- **Servizi - Attrezzature pubbliche – Parcheggi Pubblici e Verde Attrezzato**

Servizi, attrezzature ricreative e di ristoro, chioschi, impianti sportivi, parcheggi pubblici e aree a verde attrezzato, gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi.

Tale previsione si attua attraverso intervento diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi:

- a) Indice di utilizzazione territoriale per i manufatti (Iut): 0,20 mq./mq.
- b) Rapporto di copertura per i manufatti (Q): 0,50 mq./mq.
- c) Altezza massima dei manufatti: 7,50 metri lineari.
- d) Dc (distacchi dai confini) per i manufatti = 5.00 ml;
- e) Ds (distacchi dalle strade) per i manufatti = D.M. 1444/1968;
- f) Df (distacchi fra gli edifici) = 10.00 ml.

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.

- **Servizi per l'istruzione**

Servizi e attrezzature per l'istruzione, gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi. Tale previsione si attua attraverso intervento diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi:

- a) Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,30 mq./mq.
- b) Rapporto di copertura (Q): 0,50 mq./mq.
- c) Altezza massima dei manufatti: 10,50 metri lineari.
- d) Dc (distacchi dai confini) = 5.00 ml;
- e) Ds (distacchi dalle strade) = D.M. 1444/1968;
- f) Df (distacchi fra gli edifici) = 10.00 ml.

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 Legge 412/75 e dal DM 18 dicembre 1975 e s.m.i.

Servizi sanitari e assistenziali

Servizi sanitari ed assistenziali, gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi. Tale previsione si attua attraverso intervento diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi:

- a) Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,30 mq./mq.
- b) Rapporto di copertura (Q): 0,50 mq./mq.
- c) Altezza massima dei manufatti: 10,50 metri lineari.
- d) Dc (distacchi dai confini) = 5.00 ml;
- e) Ds (distacchi dalle strade) = D.M. 1444/1968;
- f) Df (distacchi fra gli edifici) = 10.00 ml.

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

Servizi Religiosi

Servizi e attrezzature religiose. Tale previsione si attua attraverso intervento diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi:

- a) Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,20 mq./mq.
- b) Rapporto di copertura (Q): 0,50 mq./mq.
- c) Altezza massima dei manufatti: 10,50 metri lineari.
- d) Dc (distacchi dai confini) = 5.00 ml;
- e) Ds (distacchi dalle strade) = D.M. 1444/1968;
- f) Df (distacchi fra gli edifici) = 10.00 ml.

Art. 156 - Servizi e attrezzature di supporto alla balneazione (S.A.B - F2)

Le aree indicate e delimitate come servizi di supporto alla balneazione sono disciplinate dal Piano Comunale di spiaggia, secondo le disposizioni legislative vigenti in materia. In tali Arenili sono vietati:

- a) l'asporto di materiali sabbiosi dall'arenile e dalle dune e comunque l'alterazione dei profili delle dune, incluse le prime ondulazioni costituenti dune in formazione ed il sistema delle depressioni retrodunali;
- b) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari floristici spontanei, autoctoni o naturalizzati, ed in particolare l'abbattimento degli esemplari arborei e/o arbustivi componenti gli ambienti boscati, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, ovvero a fini di sostituzione delle essenze arboree e/o arbustive non autoctone o naturalizzate con altre in grado di ricreare un sistema ambientale-vegetazionale tipico, ed avente gli stessi requisiti prestazionali di quello esistente;

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili:

- a) la collocazione provvisoria e stagionale di tavolame o di analoghi materiali amovibili al fine di realizzare percorsi lineari di accesso alla battigia;
- b) l'installazione, al termine dei percorsi di cui alla precedente lettera, di attrezzature mobili strettamente funzionali alla vigilanza della balneazione;
- c) la costruzione di attrezzature balneari e servizi strettamente connessi quali cabine spogliatoio; servizi igienici; docce, (realizzabili anche all'esterno); deposito di

ombrelloni, sedie a sdraio, attrezzi e simili; nonché locali di divertimento, di ristoro e di svago.

Eventuali varianti generali e/o parziali allo strumento urbanistico di attuazione (Piano Spiaggia) dovranno prevedere esclusivamente l'utilizzo di manufatti realizzati con strutture precarie e facilmente rimovibili. Lo stesso dovrà pianificare il territorio di competenza secondo i seguenti indici e parametri urbanistici:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale (Ift): 0,05 mq./mq.
- b) Dc (distacchi dai confini) = 5.00 ml;
- c) Ds (distacchi dalle strade) = DM 1444/1968;
- d) Df (distacchi fra gli edifici) = 10.00 ml.

I manufatti potranno avere un'altezza massima, dalla quota del terreno al punto di incontro della parete verticale con la struttura di copertura, non superiore a metri 3,50. I manufatti devono essere realizzati prevalentemente con materiali tradizionali. I predetti manufatti sono realizzabili sopra pedane in legno rispetto alla quota del terreno. La pavimentazione con materiali impermeabili o non filtranti é ammessa esclusivamente per gli spazi destinati a servizi igienici e/o a docce. Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di recinzioni fatto salvo le delimitazioni di facile rimozione con montanti in legno e correnti in corde di materiale naturale o artificiale.

Gli spazi scoperti all'intorno dei manufatti, possono essere attrezzati per la sosta e la ristorazione, con pedane, tavolini e sedie e/o panchine. Di tali spazi è ammessa la copertura in legno o con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno.

I manufatti devono essere allacciati alla rete fognaria ove esistente. Qualora non esista la rete fognaria, i predetti manufatti devono essere dotati di idoneo sistema di smaltimento. La realizzazione, il mantenimento e la gestione dei servizi di supporto alla balneazione di cui al presente articolo sono concesse in base a progetti unitari, riferiti a ciascun nucleo di servizi. Di tali progetti devono essere rappresentate tutte le caratteristiche estetiche e, per questo, essi devono essere corredati di tavole a colori e di elaborati e campioni illustranti qualità dei materiali e i colori degli stessi. I progetti saranno obbligatoriamente allegati a idonee convenzioni mediante le quali, prestando adeguate garanzie e convenendo l'applicazione di specifiche sanzioni per gli inadempimenti, i soggetti interessati garantiscano il rispetto di quanto stabilito ai precedenti commi, ed altresì l'espletamento di funzioni di pulizia e di vigilanza.

Il 30% dell'arenile dovrà essere destinato a spiaggia libera, assicurando per tali aree la massima accessibilità e fruibilità.

Art. 157 – Parco extraurbano (P.E. F3)

Tale ambito è destinato alla realizzazione di un parco extraurbano di iniziative pubblica, privata o mista. In tali area sarà possibile realizzare impianti a verde pubblico, naturale o attrezzato, ivi compresi, impianti ed attrezzature sportive a diversi livelli. In detta Zona è consentita la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il gioco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi nonché strutture ricreative e di servizio, comunque legate alla gestione dell'area. I complessi funzionali di queste zone, incluse le parti di territorio destinato a verde e compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati. Nei casi in cui tale parco venga realizzato da soggetti Pubblici e gestiti da Privati, le modalità di gestione dovranno essere regolamentate attraverso convenzioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica.

PARCO EXTRAURBANO**Localizzazione**

Plafond edificatorio

Indice di fabbricabilità differenziato complessivo

Zona Collinare

0,013 mq/mq

non previsto

Caratteri morfologici e funzionali

Area collinare posta in zona panoramica collegata attraverso viabilità comunale e di valenza paesaggistica.

Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare le attività di servizio legate alla natura, allo sport ed al tempo libero, su una delle aree più interessanti dal punto di vista paesaggistico e panoramico, attraverso un progetto unitario finalizzato al potenziamento e miglioramento della qualità degli insediamenti, mediante la realizzazione di un parco extraurbano di interesse paesaggistico e turistico.

Modalità di attuazione

Strumenti di programmazione complessa (P.I.N.T.) e/o di Pianificazione urbanistica di attuazione (P.A.U.) e/o progetti di opere pubbliche.

Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale

I complessi funzionali di queste zone, incluse le parti di territorio destinato a verde e compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati. Nei casi in cui tali Parchi vengano realizzati da soggetti Pubblici e gestiti da Privati, le modalità di gestione dovranno essere regolamentate attraverso convenzioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica.

Gli strumenti di programmazione complessa (P.I.N.T.) e/o di pianificazione urbanistica di attuazione e/o i progetti di opere pubbliche, devono prevedere, per dette zone:

a) la sistemazione di non meno del 30 per cento della superficie territoriale complessiva dell'ambito quali giardini, prevalentemente alberati, dotati di percorsi pedonali, di manufatti di arredo e di servizio, parcheggi, etc, ivi comprese attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi;

- b) la sistemazione di non meno del 30 per cento della superficie territoriale complessiva dell'ambito quali impianti scoperti per la pratica sportiva;
- c) la sistemazione della quota restante della superficie territoriale complessiva dell'ambito quali manufatti per servizi, impianti sportivi al coperto, punti ristoro e altre attività turistico-ricreative.

Indice di permeabilità all'interno dell'ambito di intervento $\geq 70\%$

Indice di piantumazione = 8 alberi/100mq di SC e 6 arbusto /100 mq di SC

Altezza max = 7,00

Larghezza delle sedi stradali interne da realizzare = 6,00

Distanza dalla sede stradale = 5,00 ml

Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml

Altre prestazioni di qualità richieste

Accessibilità pedonale e ciclabile interna alle aree Parco e di collegamento con la viabilità Comunale.

Art. 158 – Parco fluviale (P.F. F4)

Tali ambiti sono finalizzati alla tutela dei caratteri propri dell'ecosistema dei corsi d'acqua, al riequilibrio ecologico e alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico-ambientale rappresentando un corridoio ecologico naturale.

In dette Zone è consentita la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il gioco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi e strutture ricreative e di servizio, rispondenti alle caratteristiche della facile rimozione e comunque legate alla gestione dell'area. I complessi funzionali di queste zone, incluse le parti di territorio destinato a verde e compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati. Nei casi in cui tali Parchi vengano realizzati da soggetti Pubblici e gestiti da Privati, le modalità di gestione dovranno essere regolamentate attraverso convenzioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso.

Gli interventi devono essere mirati a favorire la fruizione del bene ed in particolare:

- La realizzazione di sentieri, di percorsi ciclabili e pedonali;
- Aree attrezzate per la sosta, punti ristoro, strutture sportive all'aperto;
- L' utilizzo delle acque fluviali per attività sportive-ricreative;

La realizzazione dei Parchi fluviali è subordinata alla approvazione di un Piano attuativo unitario, anche per lotti funzionali con superfici minime pari a mq 20.000 e secondo i suddetti parametri urbanistici:

- a) Indice di utilizzazione territoriale per strutture a carattere amovibile (Iut) : 0,01 mq./mq.
- b) Rapporto di copertura (Q): 0,80 mq./mq.
- c) Altezza massima dei manufatti: 5,00 metri lineari.
- d) Dc (distacchi dai confini) = 5.00 ml;
- e) Ds (distacchi dalle strade) = D.M. 1444/1968;
- f) Df (distacchi fra gli edifici) = 10.00 ml.

CAPITOLO 3° SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Art. 161– Aree vincolate

Alcune aree del territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona di cui al capitolo 3°, sono soggette alle limitazioni dei seguenti vincoli.

Vincolo cimiteriale

Le aree con vincolo cimiteriale, riguardante il Cimitero e le relative fasce di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dall'art.338 del Testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e 10 ottobre 1957, n.938 e s.m.i..

Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) elementi viari;*
- b) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.*
- c) reti idriche;*
- d) reti fognanti;*
- e) metanodotti, gasdotti, e simili;*
- f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;*
- g) giardini autonomi;*
- h) manufatti amovibili e/o precari.*

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Gli edifici legittimamente realizzati o resi tali in forza di titoli abilitativi in sanatoria, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia, mantengono le destinazioni d'uso previste dai permessi di costruire, concessioni edilizie, licenze edilizie o altro titolo autorizzativo.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria provinciale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici, secondo le disposizioni legislative vigenti in materia.

Vincolo Protezione Civile

Alcune Zone (Aree di attesa o di quartiere - Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse - Aree di ricovero della popolazione), individuate e perimetrate nelle tavole di Piano sono normate e regolamentate dal Piano Locale di Emergenza di Protezione Civile Comunale.

Rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale costituiscono una integrazione della sede viaria non utilizzata dai veicoli.

In esse, ove non diversamente indicato valgono le norme di cui al DM 1.04.68 n. 1444 e quelle relative al nuovo codice della strada e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Distanze dagli elettrodotti

I fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sottoindicate dalle linee elettriche aeree esterne:

- *linee elettriche a 132 KV: 10 metri;*
- *linee elettriche a 220 KV: 18 metri;*
- *linee elettriche a 380 KV: 29 metri.*

Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 vengono calcolate mediante proporzione diretta da quelle indicate al medesimo comma 1.

Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 devono essere eguali a quelle stabilite, con i criteri di cui ai commi 1 e 2, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione interessata.

Distanze dalle condotte di sostanze gassose

Fuori dai centri abitati e nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione urbanistica, le 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, dovranno rispettare le distanze ed i limiti imposti dal D.M. 16/04/2008 e s.m.i., fermo restando ogni altra eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi, dello Stato e della Regione, ovvero da atti costitutivi di servitù.

Vincolo paesaggistico e di rispetto monumentale

Qualunque intervento riguardante aree e manufatti soggetti a tali vincoli, ai sensi delle leggi ex 1 giugno 1939, n.1089; ex 29 giugno 1939, n.1497; ex 8 agosto 1985, n.431 e ex L. R. 12 aprile 1990, n.23, oggi D.lgs n° 42/2004 e s.m.i., sono soggetti al rispetto degli eventuali piani redatti ai sensi di tali leggi, nonché al parere degli organi preposti all'osservazione di detti vincoli.

Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle zone di rispetto dei corsi d'acqua sono consentite solo le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente o alla sistemazione idrogeologica dei terreni nonché gli interventi sull'edilizia esistenti di cui

all'art. 3, lettere b) e c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.. Il vincolo si concretizza nell'osservanza delle norme stabilite dal RD n. 523/1904 e successive modificazioni e integrazioni.

In relazione all'importanza dei corsi d'acqua, al loro regime e alla natura geologica delle aree ai bordi, nelle tav. di zonizzazione sono state individuate le fasce di inedificabilità entro cui sono consentite le opere di cui al primo comma. Restano comunque valide le prescrizioni dello studio geologico in assenza di interventi di difesa e/o bonifica.

Dove non espressamente graficizzate, e limitatamente ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 11.12.33, n. 1775, valgono le prescrizioni del D.Lvo n. 42/2004 e s.m.i.

Vincolo idrogeologico e forestale e Vincolo idrologico a protezione delle falde acquifere

Nelle aree soggette a tale vincolo sono vietati i movimenti di terra, le attività di cava ed ogni altra attività od opera che comporti trasformazioni dello stato di fatto, ad eccezione delle opere di consolidamento e risanamento previste da progetti approvati nei modi di legge.

Vincoli geologici

Per tali vincoli si fa riferimento allo "studio geo morfologico" redatto ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia, parte integrante e costitutiva del presente P.S.C. E' fatto salvo ogni superiore vincolo derivante dall'applicazione di disposizioni normative e legislative nazionali e regionali, nonché dagli strumenti di pianificazione territoriali e di settore vigenti.

Vincolo PAI

Nelle zone sottoposte a vincolo PAI valgono le disposizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione e Misure di salvaguardia relative al Piano per l'Assetto Idrogeologico Regionale (PAI).

Art. 162 – Aree destinate alla viabilità

La gerarchia delle strade urbane principali, le loro caratteristiche funzionali (dimensionamento, fasce di rispetto, alberature, ecc.) e quelle delle attrezzature ad esse connesse sono indicate nelle tavole del Piano che fa parte integrante delle presenti norme.

All'interno della maglia viaria principale, la viabilità delle lottizzazioni e dei piani particolareggiati deve essere organizzata funzionalmente in modo da garantire il raccordo con la suddetta maglia, la correlazione fra lottizzazioni contermini, la formazione di adeguate aree di sosta e parcheggio.

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.

Nelle zone urbane la larghezza dei marciapiedi non può essere inferiore a m. 2,00 su un lato o entrambi i lati.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
- b) reti idriche;
- c) reti fognanti;
- d) canalizzazioni irrigue;
- e) metanodotti, gasdotti, e simili;
- f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- g) cabine di distribuzione elettrica;
- h) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
- i) distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada, ove previsto nei relativi specifici strumenti di programmazione;
- l) parcheggi scoperti, 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.

Art. 163 – Adeguamento alle misure di salvaguardia del QTRP

Ai sensi delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, ogni determinazione relativa a domande dirette ad ottenere permessi di costruire o interventi di trasformazione del territorio, che siano in contrasto con le prescrizioni del QTRP della Regione Calabria, approvato dal Consiglio Regionale con D.G.R. n. 134 del 01 Agosto 2016, ivi comprese eventuali previsioni del PSC, esse dovranno essere subordinate alle prescrizioni dello strumento urbanistico regionale.

Sono, altresì, richiamate integralmente le prescrizioni dell'Art. 11 e le norme dell'Art. 25 delle Disposizioni Normative del QTRP approvato.