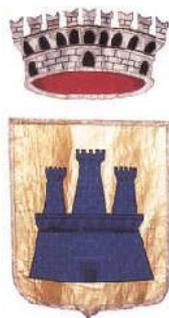
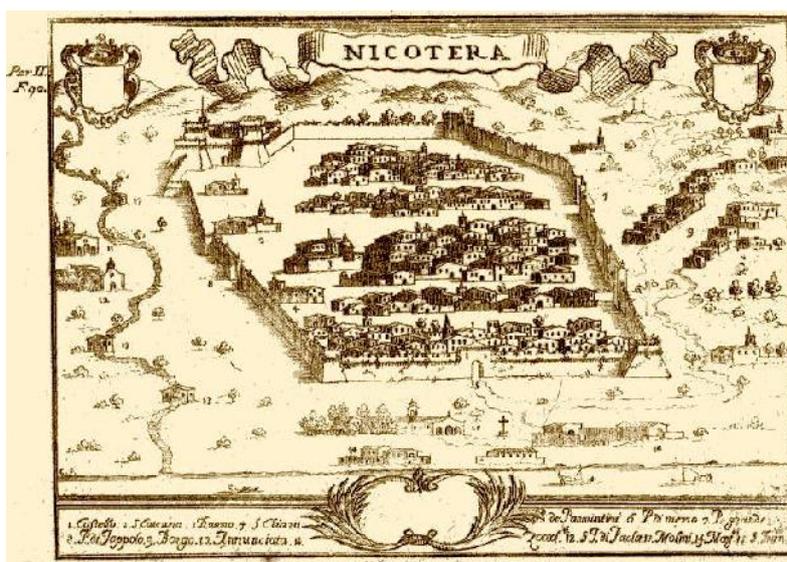


COMUNE DI NICOTERA
(Provincia di Vibo Valentia)



PIANO STRUTTURALE COMUNALE
L R 16 aprile 2002 n° 19

REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO



Progettista Ing. Francesco Parisi

Urbanista Arch. Pasquale Bonaccorso

Geologo Dott. Geol. Teodoro Aldo Battaglia

Agronomo Dott. Agr. Massimiliano Figliuzzi

DISPOSIZIONI GENERALI

Finalità e campo di applicazione

Ai sensi della L.R. 19/2002, il Regolamento edilizio e urbanistico costituisce la parte gestionale del Piano Strutturale Comunale e ne attua le indicazioni normative e cartografiche precisandole nei dettagli.

Validità ed efficacia

La validità e durata del Regolamento edilizio e urbanistico è disciplinata dalla L.R. 19/2002. Dalla stessa legge sono regolate le procedure di formazione, adozione e approvazione di sue varianti. In applicazione del presente REU la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle Norme seguenti e dai suoi Allegati, che unitamente agli elaborati grafici dettano prescrizioni e vincoli in termini dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso.

SEZIONE 1

Capo I – MODALITA' DI GESTIONE DEL PIANO (Progetti e Piani Attuativi)

DISPOSIZIONI GENERALI

- 1) L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità - civile, penale ed amministrativa - stabilita dalle norme vigenti per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
- 2) I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere iscritti, nell'ambito delle rispettive competenze, agli albi professionali e devono attenersi, sotto il profilo disciplinare, alle specifiche disposizioni che li riguardano.
- 3) Gli elaborati di progetto dovranno riportare la firma ed il relativo timbro dell'Ordine professionale di appartenenza.
- 4) Il titolare del permesso di costruire dovrà, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, comunicare al Comune il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore (o specificare se i lavori sono in economia).
- 5) Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, contestualmente alla denuncia predetta o con atto separato, dovranno comunicare l'accettazione dell'incarico loro affidato, ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità. Qualsiasi variazione successiva deve essere denunciata al Comune, entro otto giorni dal suo verificarsi.

Art. 1 – Modalità di attuazione

1. Le previsioni del presente Regolamento urbanistico si attuano:

- mediante Piani Attuativi Unitari così come definiti dall'art 30 della L.R. 19/2002;
- mediante Progetti Unitari;
- mediante interventi diretti;

Il Piano Attuativo e il progetto unitario si rendono obbligatori per le aree appositamente individuate negli elaborati grafici e nei casi specificamente previsti dalle presenti norme; in tutti gli altri casi è ammesso l'intervento diretto. Inoltre il PSC si attua per mezzo di Piani Attuativi (PA) previsti dalla legislazione statale e regionale.

2. In particolare il PSC è attuato mediante i seguenti strumenti:

- piano particolareggiato (art. 13 L. 1150/1942);
- piano di zona per l'edilizia economica e popolare (L. 167/1962);
- piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (L. 865/1971);
- piano di lottizzazione (L. 1150/1942)
- piano di recupero (L. 457/1978);



- programma integrato di intervento "conforme" al PSC;
- programma di recupero urbano (L. 493/1993).

3. Sono inoltre strumenti non istituzionali della pianificazione territoriale e urbanistica:

- programmi integrati di intervento (art. 16 L. 179/92)
- programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21/12/1994)

Ambiti assoggettati a preventivo strumento urbanistico attuativo

1. Il PSC individua con apposita simbologia i perimetri delle aree interessate da obbligo di preventivo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. All'interno di tali perimetrazioni, gli ambiti minimi di intervento potranno essere individuati con apposito provvedimento del Dirigente o Responsabile di Servizio dietro indirizzo dell'Amministrazione. In ogni caso, è ammessa una modifica del perimetro definito dal presente PSC, con un limite massimo di variazione dell'area del 10%, e conseguente adeguamento delle zone a seguito della definizione esecutiva dell'intervento.

Programmazione e pianificazione in corso di attuazione: disposizioni generali

1. Nella tavola-carta delle infrastrutture sono individuate con apposita simbologia grafica le aree interessate da PA già approvati e convenzionati dall'Amministrazione Comunale. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali PA, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata ai PA di iniziativa privata.

2. Ferme restando le superfici lorde di pavimento o le volumetrie convenzionate, tali PA potranno essere modificati per adeguarsi alle prescrizioni stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Programmazione e pianificazione in corso di attuazione: disposizioni specifiche

Vengono confermati i riferimenti parametrici dettati dalle N.T. A. collegate al P.R.G. già vigente.

Art. 2 – Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati

1) Nei casi in cui la normativa d'intervento obbliga i soggetti titolari del Permesso di Costruire all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio dell'atto da parte del Comune è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, e alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- approvazione, da parte della Giunta Comunale di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- presentazione di una garanzia fideiussoria pari all'importo delle opere, stimato sulla base del progetto esecutivo.

2) La garanzia fideiussoria rimarrà accesa fino a che non verrà eseguito il collaudo delle opere stesse; se questo avrà avuto esito favorevole il Comune autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fidejussione verrà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere di mancata esecuzione, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole.

Art. 3 – Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni

1) Sono da assoggettare alle valutazioni di cui all'art. 10 della L.R. 19/2002 gli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo e i nuovi tracciati infrastrutturali individuati nel presente Regolamento.

Art. 4 – Piani urbanistici attuativi già completati o in corso di esecuzione

1) I Piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente Regolamento rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista della loro validità ed efficacia.

2) In caso di previsioni del presente REU difforni rispetto ai contenuti di detti Piani attuativi e ove si tratti di interventi interessanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse pubblico, le previsioni del presente Regolamento prevalgono su quelle dei Piani attuativi in oggetto.



Art. 5 – Concessioni e autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del Regolamento Edilizio Urbanistico

- 1) Le concessioni e autorizzazioni rilasciate e ritirate in data antecedente l'adozione del presente R.E.U. rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.
- 2) Decorso il periodo di validità senza che sia stato dato inizio ai lavori, qualora non conformi alle presenti Norme, tali concessioni e autorizzazioni non possono essere rinnovate.

Art. 6 – Norme per l'edificabilità

- 1) La destinazione dei suoli a zone edificabili, anche a regime di intervento diretto, secondo le previsioni di piano e delle presenti Norme, non conferisce il titolo di edificabilità per le aree che manchino delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 10 della L. 765/67.
- 2) Un suolo è edificabile solo se provvisto delle opere di urbanizzazione primaria così come stabilito dalla L. 847/64 e precisamente: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), nuclei elementari di verde attrezzato, secondo le percentuali e i criteri fissati dalle presenti Norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 7 – Rilascio del Permesso di Costruire

- 1) Il Permesso di Costruire necessario alla realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, è condizionata al rispetto dei seguenti criteri:
 - criterio paesaggistico e ambientale: per la più rigorosa tutela di quei valori estetici ed ecologici che rappresentano la giustificazione stessa delle presenti norme;
 - criterio produttivo: affinché sia garantito, nelle zone agricole, il mantenimento della capacità produttiva esistente e potenziale e sia tendenzialmente promosso lo sviluppo agro-silvo-pastorale, secondo le caratteristiche di zona;
 - criterio fondiario: per la prevenzione del frazionamento e il riaccorpamento delle proprietà; comunque per la promozione di assetti unitari nel rapporto suolo-edifici, all'interno delle varie proprietà;
 - criterio storico-culturale: per la promozione, il ripristino, il recupero e il restauro delle tipologie insediative tradizionali e, nelle zone agricole, delle relative sistemazioni agrarie, forestali e idrogeologiche.

Art. 8 – Variazione di destinazione d'uso

- 1) Le destinazioni d'uso intese come insieme di funzioni previste e ammissibili nel territorio sono quelle definite dalla Legge Regionale.
- 2) Il cambio di destinazione d'uso degli immobili, edifici e aree, anche in assenza di opere, è soggetto alla Denuncia di Inizio di Attività di cui all'art 57 della L. R. 19/2002.
- 3) La Denuncia di Inizio di Attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, nella misura determinata dal Comune.
- 4) Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere superficie utile lorda inferiore a 65 mq; solo sul 5% delle superfici utili totali dell'intervento potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore con un minimo di mq 28.

Art. 9 – Norme per l'attuazione della perequazione urbanistica

Le aree di trasformazione e quelle individuate dai progetti unitari sono soggette ai meccanismi della "perequazione urbanistica". Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono



alla organizzazione e alla compiutezza formale delle parti urbane interessate. Le Norme tecniche di Attuazione indicano in quali Ambiti omogenei è consentito intervenire tramite perequazione urbanistica.

Nelle aree oggetto di intervento tramite perequazione urbanistica, gli insediamenti sono ammessi secondo un unico indice convenzionale di edificabilità (ICE). Tale indice si fissa in 0,20 mc/mq riferito all'intera superficie territoriale (St) oggetto di intervento.

1) L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà dell'ambito che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie che emergono dal PSC. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.

2) La superficie territoriale St di ogni perequazione viene divisa in superficie edificabile Se, superficie compensativa pubblica Scp e superficie a standard Ss:

- Per Se-Superficie edificabile si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione esclusa la viabilità ad essa funzionale. Essa è pari al 50% della superficie territoriale (St)

- Per Scp-Superficie compensativa pubblica si intende la superficie da cedere o convenzionare con l'Amministrazione, in aggiunta alla quantità minima di standard prevista per legge. Essa è pari al 35% della superficie territoriale (S).

- Per superficie a standard-Ss si intende il minimo inderogabile da assegnare ad ogni abitante teorico da insediare all'interno dell'area. Essa è pari al 15% della superficie territoriale (St).

La situazione patrimoniale degli standard primari sarà definita in sede di redazione dello strumento attuativo e/o relativa convenzione.

In alcuni interventi progettuali sono compresi edifici per i quali eventualmente può essere prevista la demolizione. Il loro volume viene riconosciuto in aggiunta a quello definito dall'indice convenzionale di edificabilità. La definizione della cubatura di detti edifici dovrà risultare da un dettagliato rilievo grafico e fotografico. Il nuovo volume sarà assoggettato al contributo degli oneri di urbanizzazione come nuovo edificio. I volumi che vengono riconosciuti sono quelli regolarmente assentiti o condonati anche se non riportati nelle schede. L'incidenza delle varie proprietà all'interno di ciascuna perequazione viene stabilita in ragione delle specifiche potenzialità edificatorie. La potenzialità edificatoria viene definita moltiplicando la superficie in proprietà che ricade all'interno di ciascuna area unitaria per il rispettivo indice convenzionale di edificabilità; a tale risultato va aggiunta l'entità dell'eventuale volume in demolizione come stabilito dal presente comma.

3) I nuovi interventi sono soggetti all'approvazione di un Piano Attuativo Unitario o di un Progetto Unitario - per come definito nel REU - che prevedano, inoltre, la dotazione di aree per servizi a standard secondo le modalità di legge e le prescrizioni definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione.

4) I P.A.U. seguono, per la relativa approvazione, l'iter procedurale definito dall'art.30 della L.R. 19/2002.

5) I Progetti Unitari nel caso siano proposti in conformità a quanto definito dal presente REU, superano di fatto le procedure di approvazione urbanistica preventiva da parte del Consiglio Comunale, essendo demandato alla Giunta Comunale il controllo operativo di quanto già stabilito con l'approvazione definitiva del presente strumento urbanistico generale.

Tali interventi sono da considerarsi conformi a quanto definito dal presente REU quando rispettano le aree destinate alle varie funzioni e i parametri urbanistici ivi riportati. Sono consentite, peraltro, limitate variazioni ai perimetri di dette aree per aggiustamenti conseguenti ad esigenze funzionali e/o alla particolare orografia dei luoghi.

6) Possono essere proposte, in ogni caso, soluzioni planovolumetriche alternative purché firmate dai proprietari interessati.

Nel caso la proposta venga presentata da una parte dei proprietari, la stessa dovrà estendersi ad una porzione significativa dell'ambito di perequazione e dovrà armonizzarsi con la parte di scheda non oggetto di variazione, ponendo attenzione alle connessioni con il restante ambito.

L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi e degli obiettivi del Piano Strutturale.

Nel caso i privati presentino un Progetto Unitario con caratteristiche progettuali diverse da quelle contenute nelle previsioni di piano, (variazioni dell'assetto viario, modificazioni planimetriche delle aree pubbliche) dovranno essere comunque complessivamente rispettate le superfici e le quantità relative ai parametri stabiliti nelle prescrizioni progettuali contenute nelle N.T.A.. In questo caso la nuova soluzione progettuale non costituirà variante al PSC, ma

essendo comunque una variante, sia pure formale e non sostanziale, la stessa dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale.

7) Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, la stessa potrà essere suddivisa in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale e da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.

8) La distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti deve essere almeno uguale all'altezza dell'edificio più alto.

9) Deve inoltre essere rispettato, ove presente, il limite di allineamento e/o arretramento riportato sulle tabelle parametriche delle Norme Tecniche di Attuazione.

10) La distanza delle nuove costruzioni dalle strade e dai confini del comparto di progettazione unitaria, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del corpo edilizio prospettante e, in ogni caso, non inferiore a 5,00 ml.

11) Nelle aree pubbliche rivenienti dalla Superficie compensativa pubblica-Scp è sempre ammessa:

- la realizzazione di opere pubbliche approvate dal Consiglio Comunale;
- la realizzazione di una quota volumetrica di Edilizia Convenzionata;
- la realizzazione di volumetria residenziale ad opera di privati, cui per ragioni di natura e di utilità pubblica è stata sottratta una superficie di terreno dislocata in qualsiasi parte del territorio, alla quale è stata attribuita l'adeguata potenzialità edificatoria.

Per estreme ragioni legate a documentata esigenza di natura finanziaria il Comune potrà alienare le aree pubbliche pervenute attraverso le ordinarie procedure dell'Asta Pubblica.

E' obbligatorio che il Consiglio Comunale approvi una disciplina che regoli i rapporti patrimoniali conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici di dettaglio

Nell'ambito dei Progetti Unitari le cubature di edilizia residenziale da realizzare ad opera dei privati, sulle superfici definite dalla scheda di progetto, le aree pubbliche da cedere, le opere da realizzare e da cedere al Comune a collaudo avvenuto, dovranno essere oggetto di una stipula di Convenzione il cui schema dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale.

Nel caso la volumetria da convenzionare sia inferiore a 500 mc, è facoltà della Giunta Comunale concederne la monetizzazione, definita su stima, come differenza fra il valore di mercato e quello dell'edilizia convenzionata.

Art. 10 – Regolamento e Piani Attuativi del PSC

1) Le disposizioni contenute nel presente Regolamento dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

2) In caso di interventi diretti, in particolare mediante Permesso di Costruire, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento.

3) In caso di interventi complessi, mediante Permesso di Costruire convenzionato ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento. Restano fermi i limiti di distanza minima tra i fabbricati definiti come inderogabili dalla normativa vigente in materia di Piani attuativi.

I PROVVEDIMENTI

Art. 11 – Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo

1) Non è richiesto il rilascio di alcun provvedimento abilitativo comunale per la realizzazione di:

- opere di manutenzione ordinaria
- opere edilizie che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici dirette ad eliminare le barriere architettoniche per i portatori di handicap;

- le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- la demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
- la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
- i miglioramenti fondiari connessi all'attività agricola, che non comportano scavi o riporti di terreno;
- la costruzione o la installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio;
- le protezioni stagionali e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi delle leggi regionali in materia;
- le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di cm 21 x 30;
- l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree vincolate ai sensi di legge o appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico.

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

Art. 12 – Permesso di Costruire

- 1) Ai sensi del vigente quadro normativo, sono soggetti a rilascio di Permesso di Costruire gli interventi per ristrutturazione e nuova costruzione.
- 2) Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal Dirigente competente, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia su proposta del Responsabile del procedimento.
- 3) Nell'atto del Permesso di Costruire vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Art. 13 – Dichiarazione di Inizio Attività – S.C.I.A.

- 1) Ai sensi del vigente quadro normativo sono 1) soggette a Dichiarazione di Inizio Attività o S.C.I.A.:
 - le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
 - le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - le opere di sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari;
 - la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - le Varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
 Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori;
 - la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 9, comma 1° della L 122/89 e come disciplinato dalle presenti Norme regolamentari.

- 2) In alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante Dichiarazione di Inizio Attività o S.C.I.A.:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi negli ambiti storici, comportino mutamenti della destinazione d'uso;



- 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;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione delle previsioni del PSC per quanto riguarda le Aree di Trasformazione.

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

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

Art. 14 – Mutamento di destinazione d'uso

1) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione ovvero D.I.A. o Permesso di Costruire rilasciati ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2) Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 35% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq. per ogni unità immobiliare.

3) Sono soggetti ad Dichiarazione di Inizio Attività/S.C.I.A. i mutamenti di destinazione d'uso connessi a trasformazioni fisiche e quelli che implicano un uso appartenente ad una diversa categoria di carico urbanistico (Cu).

4) Il mutamento delle destinazioni d'uso è oneroso. Gli oneri in ogni caso non possono superare quelli previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

5) Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso che comporta una modifica degli standard urbanistici il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al reperimento dei relativi standard.

6) Le Norme di Attuazione possono prevedere per alcune zone, qualora sia impossibile reperire le aree per standard ed in particolare per parcheggi, il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a standard richieste.

Art. 15 – Opere pubbliche

1) Per le opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce il Permesso di Costruire. L'accertamento di conformità allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento.

2) In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza della nulla osta di legge.

3) Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia.

4) Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.



5) Fanno eccezione al regime del permesso di costruire:

- le opere relative alla difesa nazionale;
- le opere e gli interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4°, del D. Lgs 18/8/2000 n° 267;
- le opere eseguite direttamente dallo stato su beni demaniali e non;
- le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 18/4/1994 n° 383 e successive modifiche.

Art. 16 – Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire o delle opere soggette a D.I.A./S.C.I.A.

1) Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Lavori, limitatamente alle opere di cui al comma 2 dell'art. 13 (Dichiarazione di Inizio Attività/S.C.I.A.) è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione, nei modi espressamente previsti dalla legge e dal PSC.

2) Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria – possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie.

3) Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori, disciplinati da apposita Convenzione previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie.

LE PROCEDURE

Art. 17 – Presentazione della domanda di Permesso di Costruire e della D.I.A./S.C.I.A.

1) La domanda di Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio di Attività o la S.C.I.A. va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, che procede al suo protocollo.

2) La domanda di provvedimento edilizio o la Denuncia di Inizio di Attività o la S.C.I.A. depositata presso altro ufficio dell'Amministrazione comunale si intende presentata dalla data in cui perviene all'Ufficio competente a riceverla.

3) Al momento del ricevimento della domanda l'ufficio responsabile procede ad una prima verifica della adeguatezza della documentazione allegata, al fine di consentire il più possibile l'accelerazione e la semplificazione dell'istruttoria, e ne dà notizia all'interessato. Se nella documentazione presentata sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.

4) Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la Dichiarazione di Inizio Attività o la S.C.I.A., il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di Permesso di Costruire.

5) Le domande ovvero le denunce – di norma – devono essere predisposte su appositi modelli standardizzati che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, la sintesi della documentazione necessaria per l'avvio del procedimento.

Art. 18 – Titolarità

1) Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
- il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- l'affittuario agrario di cui alla L. n. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;



- il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
- il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
- l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
- il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
- l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
- l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
- il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere la concessione/autorizzazione edilizia ad eseguire i relativi lavori.

2) In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

3) L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma n. 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4) L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Art. 19 – Contenuto della domanda di Permesso di Costruire

1) La domanda di Permesso di Costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere i seguenti dati:

- a. generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo, le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda;
- b. numero del codice fiscale del richiedente;
- c. dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare domanda di Permesso di Costruire;
- d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e. generalità del progettista, del direttore lavori, del responsabile della sicurezza con relativa indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza; nel caso di più progettisti, generalità di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera;
- f. descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- g. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2) La domanda deve riportare l'elenco dettagliato di tutti gli allegati presentati.

3) La domanda deve essere accompagnata dalle dichiarazioni del progettista, o del coordinatore referente per l'intera opera nel caso di più progettisti.



Art. 20 – Contenuto della Dichiarazione di Inizio Attività o della S.C.I.A.

- 1) Il soggetto legittimato presenta all'Ufficio competente, nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare la Dichiarazione di Inizio Attività o la S.C.I.A.;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- 2) La Dichiarazione di Inizio Attività o la S.C.I.A. deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
- 3) La Dichiarazione di Inizio Attività o la S.C.I.A. deve essere accompagnata dalle dichiarazioni del progettista, o del coordinatore referente per l'intera opera nel caso di più progettisti.
- 4) Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A. o della S.C.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

Art. 21 – Documentazione tecnica

- 1) Le richieste di Permesso di Costruire nonché la Dichiarazione di Inizio Attività o la S.C.I.A. devono essere accompagnate da adeguata documentazione amministrativa e da elaborati tecnico progettuali che consentano le necessarie verifiche tecniche, nonché dagli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.
- 2) Tutti gli elaborati grafici, in numero minimo di 3 copie, devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista.
Nel caso di Dichiarazione di Inizio Attività o di S.C.I.A. una delle tre copie verrà riconsegnata al dichiarante, vidimata dal Comune.
- 3) In caso si tratti di aree vincolate (per tutte le aree sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.), il numero di copie passa da tre a sei per gli elaborati grafici e la relazione e da uno a tre per la documentazione fotografica.

Art. 22 – Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire

- 1) La domanda di Permesso di Costruire deve essere accompagnata, fatti salvi gli elaborati prescritti da leggi speciali o da norme di settore, dalla seguente documentazione:
 - fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda).
 - documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento (se in variante a un progetto già assentito e non sono intervenute modifiche alla proprietà, non è necessario);
 - estratto di mappa in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziata l'area oggetto di intervento e tutti i mappali interessati dall'intervento; nella planimetria dovrà essere indicata con campitura in colore, trasparente ma indelebile, il lotto di



pertinenza con gli edifici che risulteranno sul lotto al termine dei lavori, applicando agli stessi gli indici del piano regolatore;

- estratto di PSC (in vigore o eventualmente adottato) e/o del Piano Attuativo con l'esatta ubicazione del lotto o dell'immobile oggetto dell'intervento.

2) In caso di nuova costruzione e ricostruzione devono essere inoltre prodotti i seguenti documenti tecnici:

a. relazione tecnica illustrativa;

b. planimetria/e quotata/e d'insieme (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione di:

- dimensioni del lotto oggetto di intervento;

- punti cardinali;

- strade con la relativa toponomastica e ampiezza (la planimetria dovrà essere estesa fino a comprendere la viabilità pubblica);

- posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni al lotto o immobile) e in progetto con precisate tutte le altezze e le eventuali pareti cieche;

- quote altimetriche, esistenti e di progetto, del terreno e degli spazi esterni al fabbricato riferite alla quota zero; distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti (qualora il lotto sia interessato da diverse zone territoriali omogenee dovrà anche essere indicata la distanza dal limite di zona);

- eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;

- le aree a parcheggio pubblico e privato;

- la sagoma di eventuali parcheggi o accessori interrati;

- le superfici permeabili e drenanti;

- il trattamento di massima del suolo non edificato all'interno del lotto;

- le principali urbanizzazioni esistenti (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione), ove necessario;

- la posizione della recinzione in progetto o esistente. L'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;

- rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso (scala 1:200 o superiore a seconda delle dimensioni del lotto);

- elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planovolumetrici (che dovranno essere riportati sulle tavole) per la verifica della conformità con gli indici di PSC e della eventuale variante;

- piante dei vari piani (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. In tutte le piante dovranno essere altresì indicate le linee di sezione, le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti, le diverse unità immobiliari;

- sezioni (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica collocate in punti significativi con la vuotatura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda e delle altezze necessarie per la verifica degli indici urbanistico-edilizi;

- prospetti dell'opera progettata (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti dovrà essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore (nel caso di opere che interessino porzione di edifici in linea o a cortina, sarà sufficiente la rappresentazione di parte dei prospetti adiacenti, tracciata a semplice contorno, integrata da documentazione fotografica che comprenda le facciate laterali a quella di intervento);

- prospetti e sezione della recinzione;

- piante dell'intervento in progetto con dimostrazione del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative stesse;

- planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicazione della rete di fognatura interna completa di pozzetti di raccordo e condensa grassi, dimensionamento delle eventuali fosse settiche, fino al punto di immissione nella rete pubblica;

- planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicate tutte le opere di urbanizzazione in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, illuminazione, acqua, metano) e relativo computo metrico estimativo;

- assonometria in scala adeguata, qualora per la complessità dell'intervento si richieda una visione d'insieme del/i fabbricato/i in progetto;

- rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10X15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (escluso ristrutturazione interna) comprese le alberature esistenti, nonché planimetria generale con i punti di ripresa, in originale.

3) In caso di interventi di varianti o modifiche a fabbricati esistenti devono essere inoltre prodotti i seguenti documenti tecnici:

- tavola parametrica di confronto delle piante, dei prospetti e delle sezioni con evidenziati gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni e rosso per le costruzioni).

4) In caso di interventi su edifici di valore storico o testimoniale e loro pertinenze, con particolare riferimento agli interventi negli ambiti storici, deve essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:

- per le piante: indicazione delle orditure dei solai, dei tipi di pavimentazione e degli elementi di finitura tipologici quali gradini, soglie e simili, nonché del tipo di materiale;

- per i prospetti: indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori;

- per gli spazi scoperti: indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrale, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, nonché dei materiali e dei colori, oltre che della eventuale sistemazione a verde proposta nel rispetto delle norme previste dal regolamento del verde;

- rilievi in scala adeguata all'oggetto, di norma 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno o in ferro e, per gli spazi esterni, portoni, esedre, fontane, scale e simili, alberature, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e dei colori;

- la relazione di cui al precedente comma 2 dovrà descrivere, con riferimento ai grafici presentati, le caratteristiche dell'impianto originario del fabbricato e le dinamiche evolutive che hanno portato alla situazione esistente, con eventuale corredo di disegni e documenti storici, nonché, per quanto riguarda il progetto di trasformazione, le metodologie e tecniche di intervento e uso dei materiali.

5) Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in progetto, relativo computo metrico estimativo e relativa polizza fidejussoria;

- copia di eventuali convenzioni con proprietà confinanti registrate e trascritte, nonché copia convenzioni eventualmente previste dalle norme vigenti;

- nulla osta preventivo dei VV. FF. o dichiarazione sostitutiva di insussistenza all'obbligo del Certificato di prevenzione incendi;

- progetti e relazioni degli impianti ai sensi delle leggi 46/1990 e art. 122-135 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in duplice copia;

- attestazione del versamento dei diritti sanitari intestato alla A.S.L.;

- scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;

- pareri già acquisiti dal richiedente ai sensi dell'art. 5 comma 3 del D.P.R. 380/01 s.m.i., completi di elaborati allegati, debitamente visti da:

■ A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione;

■ Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

- modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;

- dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;

- relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista dal PSC o dalla legislazione vigente.

Art. 23 – Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività o S.C.I.A.

1) La Denuncia di Inizio Attività o S.C.I.A. deve essere accompagnata, fatti salvi gli elaborati prescritti da leggi speciali o da norme di settore, dalla seguente documentazione:

- fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda);

- documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento. (se in variante a un progetto concessionato e non sono intervenute modifiche alla proprietà, non è necessario);

- estratto di mappa in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziata l'area o l'immobile oggetto di intervento e tutti i mappali interessati dall'intervento; nella planimetria dovrà essere indicata con campitura in colore, trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza con gli edifici che risulteranno sul lotto al termine dei lavori, applicando agli stessi gli indici del piano urbanistico;
 - estratto di PSC (in vigore o eventualmente adottato) e/o del Piano Attuativo con l'esatta ubicazione del lotto o dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - fotografie dell'area, dell'immobile o di sua parte oggetto di intervento;
 - asseverazione del progettista redatto secondo il modello d'uso;
 - dettagliata relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
 - ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.
- 2) Devono essere prodotti gli elaborati tecnici di seguito descritti:
- dichiarazione resa dal tecnico abilitato che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui al D.Lgs 42/04 ovvero copia di autorizzazione della Sovrintendenza;
 - planimetria dello stato di fatto quotata (scala 1:100 o superiore). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali;
 - planimetria di progetto (scala 1:100 o superiore) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. Nella planimetria dovranno essere indicate le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti;
 - planimetria comparativa tra stato di fatto e stato di progetto (scala 1:100 o superiore), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

Art. 24 – Vincolo di asservimento

- 1) Nel caso di interventi soggetti a Permesso di Costruire diretto (ovvero esterni alle Aeree di Trasformazione e attuabili senza preventivo strumento urbanistico attuativo) o a Dichiarazione di Inizio Attività o S.C.I.A. le aree fondiariae di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, mediante atto da trasciversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri.
- 2) L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio del Permesso di Costruire, o da depositare prima della Dichiarazione di Inizio Attività o della S.C.I.A., deve indicare il volume o la SIp utilizzata, nonché il relativo indice riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
- 3) Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
- 4) Nei casi in cui un Permesso di Costruire preveda la realizzazione di una pluralità di edifici o corpi di fabbrica, l'atto di pertinenza deve altresì precisare le destinazioni d'uso previste per ciascun edificio o corpo di fabbrica ed il rapporto percentuale di ciascuna funzione rispetto alla SIp complessiva utilizzata.

Art. 25 – Istruttoria delle richieste del Permesso di Costruire e sua costituzione

- 1) Entro 10 giorni dal ricevimento lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento.
- 2) L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione, riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.
- 3) Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, esamina l'istanza ed i relativi allegati e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.
- 4) Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento deve:
 - curare l'istruttoria;
 - acquisire, avvalendosi dello Sportello Unico per l'Edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché della Azienda Sanitaria Locale (nel caso in cui tale parere non possa essere sostituito dall'autocertificazione, poiché il progetto riguarda un intervento di edilizia non residenziale, ovvero la verifica in ordine alla conformità alle norme igienico-sanitarie richiede valutazioni tecnico-discrezionali) o dei Vigili del fuoco (ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio);
 - formulare una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.



- 5) Il termine di cui al precedente articolo può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento provvede a richiedere motivatamente integrazioni documentali esclusivamente per documenti che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente; il termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta. La richiesta di integrazioni documentali determina la sospensione dei termini del procedimento solo qualora intervenga entro 15 giorni dalla presentazione della domanda.
- 6) La richiesta di eventuali ulteriori documenti, nel corso dell'istruttoria, non comporta la sospensione dei termini contenuti nel presente regolamento.
- 7) Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario può, nello stesso termine di 60 giorni, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato deve pronunciarsi sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. Tale richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 giorni.
- 8) In tutti i casi in cui sia necessario acquisire atti di assenso (comunque denominati) di altre amministrazioni (diversi dal parere dell'ASL e dal parere dei Vigili del fuoco, ove necessari), l'ufficio competente convoca una conferenza di servizi ai sensi della legislazione vigente. Gli incumbenti necessari, ai fini dell'acquisizione di detti atti di assenso e della indizione della conferenza dei servizi sono curati dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
- 9) I termini di cui al presente articolo sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.
- 10) Nei casi di rilevante impatto dell'opera il Responsabile Unico del Procedimento può avvalersi della procedura di integrazione di documenti, con interruzione dei termini, e richiedere una relazione sull'impatto architettonico e insediativo dell'opera.

Art. 26 – Costituzione e rilascio del Permesso di Costruire

- 1) Entro i successivi 15 giorni dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento di cui al precedente art. 25 (Istruttoria del Permesso di Costruire e sua costituzione), ovvero dall'esito della conferenza di servizi, il dirigente o il responsabile del procedimento deve adottare il provvedimento finale (rilascio o diniego del Permesso di Costruire).
- 2) Lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato il provvedimento finale.
- 3) Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire deve essere data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del Comune, con specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve essere eseguita degli estremi catastali dei terreni asserviti, in rapporto alla superficie coperta o al volume edificato. Chiunque potrà prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto.
- 4) Il Permesso di Costruire è rilasciato qualora il progetto non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia ai sensi della legislazione vigente.
- 5) All'atto del rilascio, il dirigente competente può apporre condizioni finalizzate al rispetto nelle norme vigenti in materia edilizia, oltre che in adeguamento agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed ai vincoli contenuti negli strumenti urbanistici.
- 6) Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione. Per quanto riguarda la determinazione del contributo, i termini, le esenzioni, gli scomputi, le rateizzazioni con le relative garanzie, etc., si fa integrale riferimento alla vigente normativa statale e regionale in materia.
- 7) Il ritiro del Permesso di Costruire deve essere effettuato, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, dell'intervenuto rilascio, secondo le modalità previste dalle norme vigenti.
- 8) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende rifiutata. L'interessato può ricorrere al T.A.R. avverso il silenzio/rigetto. L'eventuale ricorso deve essere notificato, in tal caso, entro 60 giorni da quello in cui il dirigente dell'ufficio tecnico comunale si sarebbe dovuto determinare.
- 9) Nel caso di mancata adozione, entro i termini prescritti, del provvedimento conclusivo del procedimento, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo Sportello Unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico comunale si pronunci entro 15 giorni dal



ricevimento dell'istanza. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto già formatosi. Di detta richiesta deve essere data notizia al Sindaco, a cura del responsabile del procedimento, in modo da consentire all'amministrazione comunale di assumere le opportune iniziative rivolte ad evitare l'intervento sostitutivo regionale e, in ogni caso, ad assumere i provvedimenti conseguenti alla violazione dell'obbligo di tempestiva definizione. La mancanza di ogni decisione in seguito all'ulteriore decorso di quest'ultimo termine determina la possibilità per il richiedente di avviare la procedura per la nomina di un "commissario ad acta" da parte del presidente della Regione che nel termine di trenta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della permesso di costruire.

Art. 27 – Istruttoria della D.I.A./S.C.I.A.

- 1) Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Dichiarazione di Inizio Attività o la S.C.I.A., almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico la domanda accompagnata dai documenti e dagli elaborati di cui all'art. 73 (Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività).
- 2) La Dichiarazione di Inizio Attività o la S.C.I.A. è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro tale termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.
- 3) 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.
- 4) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, e l'istante non intenda provvedere direttamente alla relativa acquisizione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legislazione vigente. Il termine di 30 giorni di cui al comma 1 del presente articolo decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui:
 - al D. lgs 42/04 (T.U. in materia di beni culturali e ambientali);
 - L. 394/91 (Legge quadro sulle aree protette);
 - L. 183/89 (norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo);
 - nonché le previsioni: dei piani territoriali paesistici o dei piani urbanistico-territoriali aventi le medesime finalità di salvaguardia dei valori paesistici e ambientali.
- 5) Il responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione, cura l'istruttoria, esamina la pratica e i relativi allegati, verifica l'esistenza dei presupposti e delle condizioni di legge, e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.
- 6) Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con provvedimento motivato, che deve essere notificato entro il termine di cui al precedente comma 3, ordina agli interessati di non effettuare le previste trasformazioni. In tal caso gli aventi diritto possono ripresentare la denuncia con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
- 7) La sussistenza del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori è provata con la copia della Dichiarazione di Inizio Attività o della S.C.I.A. da cui risulta la data di ricevimento, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato.
- 8) L'esecuzione delle opere per cui si è esercitata la facoltà di denuncia è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.
- 9) L'amministrazione può sempre intervenire, anche successivamente al termine dei 30 giorni, esercitando l'attività di controllo ed applicando le conseguenti sanzioni.
- 10) 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 Dichiarazione di Inizio Attività o con la S.C.I.A..

Art. 28 – Voltura

- 1) Il Permesso di Costruire è trasferibile al nuovo proprietario del bene. In tal caso la formale istanza di presa d'atto dell'intervenuto trasferimento dovrà essere accompagnata da copia del nuovo titolo.
- 2) Il dirigente competente provvede, previa verifica della permanenza dei requisiti oggettivi e soggettivi.



3) Il nuovo provvedimento non modifica i termini di validità dell'atto originario.

**Art. 29 – Procedure da adottare in caso di Nulla Osta Paesaggistico
di competenza dell'Amministrazione Comunale**

1) Nel caso di un intervento in zona soggetta a Nulla Osta Paesaggistico la cui competenza è dell'amministrazione comunale la documentazione da presentare è la seguente:

- tre copie degli elaborati di cui all'elenco contenuto nell'art. 22 "Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire";
- relazione dettagliata in triplice copia sullo stato attuale dell'edificio e dei luoghi;
- relazione dettagliata in triplice copia sulle modalità di inserimento dell'edificio nel contesto;
- simulazione fotografica o digitale riguardante l'inserimento dell'edificio nel suo immediato contesto.

2) Se l'area di intervento è oggetto di vincolo di tutela previsto dal PSC ma non rientrante nei disposti della L.R. 23/90 e D.Lgs. 42/04 e s.m.i., il parere viene espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In questi casi la documentazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire è quella prevista dal comma precedente.

**SPECIFICAZIONE DELLE PROCEDURE IN RIFERIMENTO ALLE PREVISIONI DEL PSC RELATIVAMENTE AL TERRITORIO
URBANIZZABILE**

Art. 30 – Le procedure per la formazione dei Permessi di Costruire convenzionati.

Richiesta , titolarità, presentazione

1) La richiesta di presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata o di permesso di costruire convenzionato in conformità alle indicazioni delle Aree di trasformazione del PSC è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia conformemente all'apposito modulo.

2) Hanno titolo per presentare la richiesta:

- il proprietario dell'immobile;
- il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
- il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo.

Documentazione

1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- planimetria di individuazione dell'intervento in scala 1:2000 con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del Piano Attuativo;
- documento attestante la proprietà o titolo di godimento dell'area;
- documentazione catastale;
- inquadramento dell'area di intervento nello strumento urbanistico generale;
- documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identificano lo stato di fatto;
- rilievo quotato dell'area in scala 1:500 o di maggior dettaglio;
- eventuali relazioni geologiche nel caso l'area sia soggetta a vincoli particolari del PSC;
- relazione tecnica atta a illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo al dimensionamento delle destinazioni d'uso pubbliche e private e la loro rispondenza e alle prescrizioni di piano e ai tempi di realizzazione dell'intervento;
- relazione tecnica atta ad illustrare le modalità di allaccio alla rete esistente di erogazione di pubblici esercizi e a evidenziare le modalità di smaltimento dei reflui;
- schema di massima per l'assetto planovolumetrico in scala 1:1000 teso a mettere in relazione i rapporti tra aree libere e la viabilità, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire rappresentazione viva e numerica della quantificazione degli standards della progettazione (verde, parcheggi, ecc.) e la loro rispondenza alle indicazioni del PSC; tale schema di massima deve inoltre mettere in evidenza la tipologia edilizia, la scelta localizzativi e delle destinazioni d'uso delle eventuali aree pertinenziali degli edifici; allegato allo schema planimetrico devono essere inserite tabelle dimensionali riepilogative e dettagli principali delle opere di urbanizzazione;
- schema di massima per l'inserimento dell'area di intervento nel contesto urbano con particolare riferimento alle relazioni e connessioni con la viabilità urbana, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta e parcheggio, ogni eventuale spazio pubblico esistente o previsto dal PSC;



- schema planimetrico con individuazione delle eventuali unità minime di intervento e comparti edificatori;
- schema di convenzione urbanistica con allegato computo metrico di massima dei costi di urbanizzazione primaria;
- schema di convenzione urbanistica da definire secondo le modalità del successivo articolo;
- bollettino di avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria e dei diritti di segreteria.

2) Nel caso la procedura richiesta fosse quella finalizzata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato oltre alla documentazione sopra elencata devono essere presentati gli elaborati tecnici di cui al comma 2 e 5 dell'art. 22 (Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire).

3) Nel caso il progetto, definito nella forma di Piano Attuativo o nella forma di permesso di costruire convenzionato, si configuri come un intervento controllato attraverso previsioni planovolumetriche unitarie sono ammesse le possibilità indicate dall'art. 9 del DM 1444/68 relativamente alle distanze da osservare dai confini, dalle strade e da fabbricati.

Convenzione

1) Alla richiesta di presentazione del Permesso di Costruire in conformità alle indicazioni del PSC deve essere obbligatoriamente allegato una proposta di convenzione urbanistica.

2) La proposta di convenzione urbanistica deve indicare:

- le aree di urbanizzazione da cedere o, in alternativa da sottoporre a destinazione d'uso pubblica;
- planimetria di identificazione delle aree oggetto di cessione;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

LE PROCEDURE PER LA FORMAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI UNITARI

Art. 31 – Richiesta , titolarità, presentazione

1) La presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata è presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia.

2) Hanno titolo per presentare la richiesta:

- il proprietario dell'immobile;
- il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
- il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo.

3) Sono Piani Attuativi di iniziativa privata quelli indicati dal PSC vigente e dalla legislazione vigente in materia.

4) Sono soggetti alle indicazioni del presente titolo gli interventi che prevedono la modifica delle previsioni per le aree di trasformazione del PSC.

5) Sono soggetti alle indicazioni del presente titolo gli interventi nelle aree di trasformazione nel caso in cui l'edificazione abusiva successiva all'adozione del PSC renda non attuabili le previsioni del PSC stesso.

Documentazione

1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- planimetria di individuazione dell'intervento in scala 1:2000 con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del Piano Attuativo;
- documento attestante la proprietà o titolo di godimento dell'area;
- documentazione catastale;
- inquadramento dell'area di intervento nello strumento urbanistico generale;
- documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identificano lo stato di fatto;
- rilievo quotato dell'area in scala 1:500 o di maggior dettaglio;
- eventuali relazioni geologiche nel caso l'area sia soggetta a vincoli particolari del PSC;
- relazione tecnica atta a illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo al dimensionamento delle destinazioni d'uso pubbliche e private e la loro rispondenza e alle prescrizioni di piano e ai tempi di realizzazione dell'intervento;
- relazione tecnica atta ad illustrare le modalità di allaccio alla rete esistente di erogazione di pubblici esercizi e a evidenziare le modalità di smaltimento dei reflui;
- schema di massima per l'assetto planovolumetrico in scala 1:1000 teso a mettere in relazione i rapporti tra aree libere e la viabilità, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire rappresentazione visiva e numerica della quantificazione degli standards della progettazione (verde, parcheggi, ecc.) e la loro rispondenza alle indicazioni del PSC; tale schema di massima deve inoltre mettere in evidenza la tipologia edilizia, la scelta localizzativa e delle



destinazioni d'uso delle eventuali aree pertinenziali degli edifici; allegato allo schema planimetrico devono essere inserite tabelle dimensionali riepilogative e

dettagli principali delle opere di urbanizzazione;

- schema di massima per l'inserimento dell'area di intervento nel contesto urbano con particolare riferimento alle relazioni e connessioni con la viabilità urbana, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta e parcheggio, ogni eventuale spazio pubblico esistente o previsto dal PSC;

- schema planimetrico con individuazione delle eventuali unità minime di intervento e comparti edificatori;

- schema di convenzione urbanistica con allegato computo metrico di massima dei costi di urbanizzazione primaria;

- gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi;

- parere dell'Ufficio del Genio Civile territorialmente competente ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni di Piano Attuativo con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 13 Legge 64/1974);

- schema di convenzione urbanistica da definire secondo le modalità del successivo articolo;

- bollettino di avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria e dei diritti di segreteria.

Convenzione

1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata deve essere obbligatoriamente allegato una proposta di convenzione urbanistica.

2) La proposta di convenzione urbanistica deve indicare:

- le aree di urbanizzazione da cedere o, in alternativa da sottoporre a destinazione d'uso pubblica;

- planimetria di identificazione delle aree oggetto di cessione;

- nel caso le opere di urbanizzazione non vengano cedute devono essere identificate le modalità della loro gestione e manutenzione;

- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- le aree di compensazione o, in alternativa, da sottoporre a destinazione d'uso pubblico.

Art. 32 – Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Attuativo

1) Entro venti giorni dalla presentazione della proposta di Piano Attuativo, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del Responsabile del procedimento. Entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento, verificata la completezza della documentazione, può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.

2) Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di novanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto il responsabile del procedimento potrà proporre l'introduzione di esse d'ufficio pena la decadenza della proposta.

3) Entro novanta giorni dalla data di presentazione della proposta, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari per il rilascio del provvedimento.

4) Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto definitivamente lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso e a partire dalla proposta presentata dal soggetto titolare della presentazione della richiesta.

5) A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione motivata, da sottoporre alla Giunta Comunale.

6) I termini di cui al presente articolo sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.

7) La Giunta Comunale procede all'approvazione della proposta di Piano Attuativo. Nei successivi trenta giorni dall'approvazione della proposta di Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale, lo schema di convenzione viene messo a disposizione della proprietà che nei successivi trenta giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al responsabile del procedimento. La mancata riconsegna della bozza di convenzione debitamente sottoscritta nei termini suddetti comporta l'automatica decadenza della richiesta.

Art. 33 – Procedimento di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata

- 1) Il piano particolareggiato viene approvato nelle forme previste dalla legge regionale 19/02 e dalla presente normativa.
- 2) Entro centoventi giorni dall'avvenuta consegna della convenzione sottoscritta dal soggetto proponente, la Giunta Comunale sottopone al Consiglio Comunale la proposta di deliberazione di adozione del piano particolareggiato.
- 3) Il Piano Attuativo, una volta adottato dal Consiglio Comunale, viene successivamente depositato, corredato dai relativi elaborati, presso la sede comunale per i venti giorni successivi alla data di affissione all'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune.
- 4) Osservazioni al Piano Attuativo entro i termini di deposito di cui al comma precedente possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni dei medesimi piani attuativi sono destinati a produrre effetti.
- 5) Successivamente alla scadenza dei termini di deposito il Consiglio Comunale decide sulle eventuali osservazioni e approva definitivamente il Piano Attuativo inviandone una copia alla Provincia.
- 6) Nell'ipotesi non vi siano variazioni non è necessaria la riapprovazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale.
- 7) Il Piano Attuativo per iniziativa privata diventa esecutivo scaduti i termini di deposito di cui al precedente comma 3.

Art. 34 – Istruttoria della richiesta di presentazione del Piano Attuativo in conformità alle indicazioni delle Aree di trasformazione del PSC

- 1) Entro venti giorni dalla presentazione della richiesta, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del Responsabile del procedimento. Entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento, verificata la completezza della documentazione, può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.
- 2) Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di novanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata. Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto il responsabile del procedimento potrà proporre l'introduzione di esse d'ufficio pena la decadenza della proposta.
- 3) Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento.
- 4) Entro il termine complessivo dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento o il Dirigente sottopone alla Giunta Comunale la proposta di Convenzione Urbanistica, corredata da una relazione motivata e avvalendosi degli schemi in uso. La Giunta Comunale è competente rispetto all'approvazione della Convenzione Urbanistica che deve avvenire entro i successivi trenta giorni.
- 5) I termini di cui al presente articolo sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.
- 6) Lo schema di convenzione approvato dalla Giunta viene messo a disposizione della proprietà o dagli aventi titolo che nei successivi trenta giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al responsabile del procedimento.

L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E LA VIGILANZA

Art. 35– Inizio dei lavori

- 1) I lavori si iniziano allo scadere:
 - a) del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
 - b) del termine iniziale indicato nel provvedimento edilizio.



- 2) Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
- 3) Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se il titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se il titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti – estranei alla volontà del concessionario – che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.
- 4) Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione da redigere in conformità all'apposito modello. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.
- 5) Nella comunicazione di inizio lavori deve essere sempre indicato:
- l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
 - il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività;
 - i nominativi, le relative qualifiche e i recapiti degli operatori incaricati della progettazione, della direzione lavori, della sicurezza del cantiere;
 - i nominativi e i recapiti dell'esecuzione dei lavori e della sorveglianza.
- Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al Dirigente di Settore.

Art. 36 – Richiesta e consegna dei punti fissi

- 1) Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di permesso di costruire, prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al dirigente preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, la verifica dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione. Le operazioni sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Delle operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro 15 giorni. Decorso tale termine i lavori possono avere inizio. La mancata richiesta della visita, nei casi in cui essa sia espressamente prevista, verrà comunicata al Corpo dei Vigili urbani per i provvedimenti di competenza, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.
- 2) Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto. Le procedure da adottare sono quelle definite al comma precedente.
- 3) La mancata visita del Tecnico comunale non esonera il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione.
- 4) Nei casi in cui la ricognizione si espressamente richiesta, in base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente di Settore, su referto del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche, di pubblico interesse, o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire – in accordo con il Direttore dei Lavori – allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto con vidimazione del Dirigente del Settore.
- 5) Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 37 – Disciplina generale del cantiere e sicurezza

- 1) Il cantiere deve essere recintato in modo decoroso e in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la sicurezza dei terzi, come stabilito dal D. Lgs. 14/8/96, n. 494 (sicurezza nei cantieri temporanei e mobili) e successive modifiche e integrazioni. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni



diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi, come stabilito dal D.Lgs. 14/8/96, n. 493 (segnaletica di sicurezza) e successive modifiche e integrazioni.

Il cantiere deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; deve essere allestito un apposito contenitore per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

2) I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.

3) In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Il costruttore, il titolare ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

4) In ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, ben visibile, una tabella delle dimensioni di almeno ml 1,00 x 0,50, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili:

- l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
- il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività;
- i nominativi, le relative qualifiche e i recapiti del progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza del cantiere;
- i nominativi e i recapiti dell'impresa esecutrice e installatrice e del responsabile del cantiere.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Qualunque variazione degli operatori comunicata per iscritto al Dirigente di Settore deve essere riportata nella tabella.

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

Art. 38 – Interventi su servizi pubblici e suolo pubblico

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

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

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

Art. 39 – Opere provvisoriale

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

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

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



Art. 40 – Operazioni di scavo

- 1) La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
- 2) Ogni anomalia riscontrata andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
- 3) Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 41 – Materiale di risulta

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

Art. 42 – Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici

- 1) Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
- 2) Dei ritrovamenti il responsabile del cantiere (o capo cantiere) darà immediata comunicazione al direttore dei lavori. Il direttore dei lavori darà immediata comunicazione al dirigente del settore che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi e prescrizioni derivanti dalle leggi vigenti in materia.

Art. 43 – Tolleranze di cantiere

- 1) Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
 - per le misure inferiori o uguali a ml. 5,00: 1,00%;
 - per le misure oltre ml. 5,00 e fino a mt. 15,00: 0,50%;
 - per le misure superiori a ml. 15,00 : 0,20%.
- 2) Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della SIp inferiori al 5%, ferma restando la SIp complessiva.

Art. 44 – Funzioni di vigilanza

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

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

Art. 45 – Varianti in corso d'opera

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

Art. 46 – Variazioni apportate in corso d'opera

1) Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza che non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la normativa urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità. Tali variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati ai sensi di legge.

La richiesta di approvazione di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, in conformità con all'apposito modello, anche successivamente alla realizzazione delle stesse ma comunque prima della comunicazione di fine lavori. La richiesta deve contenere la dichiarazione di un progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alla disciplina normativa in generale, senza l'apporto di alcuna variazione essenziale alle previsioni del progetto originale già assentito. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in duplice copia) nei quali siano evidenziati le varianti richieste, con apposita e distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione e per le parti da sostituire o da consolidare. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista.

Il dirigente di settore approva la variante in corso d'opera a seguito della verifica della dichiarazione di conformità operata dagli uffici comunale con le modalità richieste per il controllo dei progetti.

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

Nei casi di cui sopra non si procede all'applicazione d'ufficio delle relative sanzioni.

Art. 47 – Ultimazione dei lavori

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

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore, imprevedibili ed inevitabili, estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

La proroga può essere richiesta dal titolare documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.



La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni e secondo le procedure sopra descritte.

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

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

Art. 48 – Comunicazione di fine lavori

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

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

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

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

Art. 49 – Scheda tecnica descrittiva

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

2) La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve essere prodotta unitamente alla comunicazione di fine lavori e deve indicare:

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

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

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

- certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
- autocertificazione attestante l'avvenuto ottenimento del certificato di prevenzione incendi o, in alternativa, copia del certificato, oppure copia della Dichiarazione di Inizio Attività con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco; se l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. n° 37/1998, dichiarazione in tal senso, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori;
- autocertificazione attestante l'avvenuta richiesta di accatastamento, quando necessaria, o in alternativa copia dell'accatastamento;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
- dichiarazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. n° 319/1976 e del D. Lgs n° 152/1999;



- autocertificazione attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988, quando richiesto, o in alternativa copia dell'autorizzazione;
- dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del DPR 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
- ogni altro documento eventualmente necessario.

Art. 50– Certificato di conformità edilizia e agibilità

1) Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene richiesto e rilasciato unicamente per i seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica.

In tutti gli altri casi la scheda tecnica descrittiva, corredata dalla dichiarazione di conformità del professionista, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

2) Hanno l'obbligo di presentare la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la DIA/SCIA o i loro successori o aventi causa.

3) Alla richiesta, da redigere su apposito modulo, sono allegati a pena di irricevibilità la scheda tecnica descrittiva compilata in ogni sua parte con i relativi allegati, e la richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.

4) Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, il termine del procedimento può essere interrotto, richiedendo documenti integrativi non a disposizione del Comune o che non possano essere acquisiti d'ufficio. Il certificato viene rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta, salvo le interruzioni previste, previo svolgimento di tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione. Esso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio ed attesta altresì la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

5) In caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata, secondo quanto dichiarato dal professionista, con la scheda tecnica descrittiva.

Art. 51 – Controlli sull'opera eseguita

1) Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

2) In tal caso, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello Unico per l'Edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

3) Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

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

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

6) Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie. Possono far parte dell'elenco i Tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi



professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.

E' incompatibile con l'incarico di Tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

* * * * *



SEZIONE 2

REGOLE COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA

Capo I – LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 52 – Definizione degli interventi

1) Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge sono così definiti:

a – Interventi di manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comportare alterazioni o modifiche dell'aspetto esteriore degli immobili.

b – Interventi di manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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.

c – Interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

C1 – Interventi di restauro su immobili notificati

Per gli immobili notificati ai sensi del D.lgs 42/04 si applica la nozione di restauro ivi contenuta all'art. 29: «Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale». Gli interventi su tali immobili sono competenza professionale dei soli architetti, mentre il progetto strutturale può essere di competenza anche degli ingegneri.

d – Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti;
- la demolizione con fedele ricostruzione realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, la stessa collocazione e lo stesso ingombro planovolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione nel lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di servizi igienici, cucine o verande agli organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze. Tali addizioni funzionali, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie, possono raggiungere una superficie utile non superiore a mq 12 per le unità immobiliari aventi superficie utile lorda non superiore a mq 120, e senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria. L'incremento volumetrico deve essere realizzato sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Inoltre, devono essere inquadrati nella sistemazione dell'intero lotto e con riferimento alle caratteristiche degli edifici contermini;



- altre addizioni non computabili ai fini degli indici di fabbricabilità con le quali si realizzino: i volumi tecnici; le autorimesse legate da vincolo pertinenziale a unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati, nei limiti previsti dalla L. 122/89;

- il rialzamento del sottotetto, a condizione che la copertura sia rimasta alla quota di imposta originaria, senza modificare la tipologia della copertura e senza creare nuove unità immobiliari fino ad un massimo di cm 30.

e. – Interventi per il superamento delle barriere architettoniche

Sono gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

f. – Realizzazione di autorimesse interrato

Sono gli interventi per realizzare autorimesse interrato o seminterrato, legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti nella misura minima di 1mq/10mc e per la residenza di due posti auto per alloggio; tali volumi non sono computabili ai fini del calcolo del volume. Le autorimesse potranno essere localizzate di norma nel resedio ad eccezione:

- delle aree classificate "verde privato di valore storico e ambientale";

- delle aree interessate da alberi di alto fusto appartenenti alle specie tipiche del paesaggio locale.

g – Demolizione con ricostruzione, anche in diversa posizione nel lotto di pertinenza

Sono gli interventi di demolizione e ricostruzione in diversa posizione nel lotto di edifici isolati di valore nullo. Tali interventi non devono comportare effetti urbanistici quali riorganizzazione viaria, suddivisione in lotti, ecc. I progetti degli interventi comportanti demolizione e ricostruzione dovranno essere accompagnati da una planimetria di inquadramento urbanistico in scala 1/1.000 con descrizione della situazione al contorno al fine di dimostrare l'assenza di danni a terzi.

h – Ristrutturazione urbanistica a parità di volume esistente

Sono gli interventi legati alla demolizione e alla ricostruzione di una quantità di volume pari a quella esistente. Nel volume esistente non sono computabili: i volumi precari, senza fondazioni; le tettoie composte di coperture e pilastri; i volumi tecnici (serbatoi, silos, depositi, ecc.); i volumi non assentiti o non condonati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

i – Ristrutturazione urbanistica con variazione dei parametri

La ristrutturazione urbanistica consiste in un insieme sistematico di interventi finalizzato a ridefinire l'assetto insediativo esistente. Comprende la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con o senza ricostruzione; la modifica o la trasformazione della suddivisione in lotti; dei tracciati della viabilità di servizio; del rapporto fra spazi edificati e non; del rapporto fra spazi pubblici e privati. La ricostruzione è assoggettata a parametri edilizi definiti dal presente Regolamento urbanistico per i singoli casi.

Art. 53 – Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi

1) Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione – comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne – che vi si intendono realizzare, con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata.

2) Ai sensi della legislazione vigente per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, gli elaborati tecnici di progetto dovranno comprendere:

RILIEVO

a. Planimetria generale di inquadramento territoriale in scala 1/1.000.

b. Rilievo planimetrico quotato, in scala 1/200 degli edifici e dell'area di contorno estesa alle pertinenze, con l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree e arbustive, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, recinti, sentieri di accesso ecc.) e degli annessi rustici minori esistenti.

c. Rilievo architettonico quotato, in scala 1/50, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai), prospetti e sezioni, con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente e con indicazione dei tipi edilizi, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali.

d. Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti, nel caso di riattivazione di un numero di unità funzionali superiori a



quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.

e. Documentazione fotografica generale e di dettaglio, relativa a: pertinenza, complesso edilizio e tutti gli elementi architettonici e costruttivi significativi (gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica), sia interni che esterni.

PROGETTO

a. Progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze, in scala non inferiore a 1/200 con indicazione delle nuove opere, essenze arboree e materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.

b. Progetto di intervento, nella scala 1/100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di:

- unità minime di intervento e destinazione d'uso;
- pertinenze di ciascuna unità funzionale, accessi, percorsi, parcheggi;
- edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;
- progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, degli impianti tecnologici, allacciamenti, canalizzazioni, risorse energetiche, approvvigionamento idrico e smaltimento;
- modalità e fasi di attuazione degli interventi.

c. Progetto edilizio nella scala 1/50, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo;

d. Progetto dei particolari costruttivi di dettagli esterni, in scala adeguata, con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture;

e. Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto:

- ai caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio;
- alla classificazione di valore e alle destinazioni d'uso ammesse indicate nella scheda specifica;
- al valore di insieme del rapporto tra complesso e contesto urbanistico e/o paesistico.

Dovranno inoltre essere descritte le modalità e i procedimenti di restauro e le tecnologie adottate, in riferimento alle singole parti significative del complesso edilizio e agli spazi aperti.

f. Per la conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale, in caso di interventi su beni:

- ricadenti nelle zone A (centro storico) per i quali è stata effettuata e proposta, e non ancora completata, la procedura amministrativa di interesse culturale;
- vincolati ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 e s.m.i.;

- aventi valore storico, documentario e identificatore, come componente dell'identità collettiva, individuati all'interno del PSC, in adempimento al comma 5 dell'art. 20, per i quali sia stata effettuata, o vi sia procedura in itinere, la dichiarazione di bene culturale, secondo quanto previsto dal codice dei beni culturali e del paesaggio;

è obbligatoria apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato di cui all'art. 69, comma 3 della L.R. 19/2002.

Art. 54 – Modalità di intervento

1) Per modalità di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento.

2) Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

COPERTURE E SOLAI

Rinnovo strutturale del tetto

Saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in pietra o in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti.

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "a vista" e, per l'orditura secondaria, correnti di legno segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli. Quando si renda necessario, ai



fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm 10. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica.

Controsoffitti

I vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

Manto di copertura

Deve essere realizzato nelle forme e materiali originari: o in tegole e coppi, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai

Valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, o a pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", così come le committiture arretrate per più di un centimetro, anzi dovrà essere privilegiata la finitura "a rasa pietra" con malta di calce. Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne

È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Nuove aperture possono essere introdotte in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici (in questo caso dovranno avere la dimensione massima di mq 0,40 con infisso metallico a specchiatura unitaria e senza dispositivi di oscuramento esterni). Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere, di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti.

Infissi esterni

Dovranno essere in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale"). Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni. Non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in alluminio anodizzato. Dispositivi di oscuramento: per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista e per gli annessi agricoli riutilizzati a fini abitativi non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno. Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, "alla napoletana", di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso. Porte esterne di ingresso alle abitazioni o garage e depositi: devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro. E' ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura. Le porte di negozi o botteghe saranno dotate di serramenti in profilati di ferro verniciato brunito, o in legno verniciato.



Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice.

IMPIANTI, FINITURE INTERNE E INTERVENTI STRUTTURALI

Impianti igienico-sanitari

Il rifacimento di impianti igienico sanitari esistenti è di norma ammesso; nei casi in cui la loro realizzazione abbia alterato sensibilmente l'impianto architettonico originario (ad esempio, con il parziale tamponamento della loggia, con l'introduzione di volumetrie in aggetto, ecc.) è subordinato alla verifica di soluzioni alternative finalizzate alla rimozione o riconfigurazione di tali recenti superfetazioni. L'installazione di nuovi impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare dovrà avvenire:

- per i bagni, in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (evitando la formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente);

- per la cucina senza la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello). Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, potrà essere realizzata una nuova cucina in altro vano adiacente. Nel rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento, eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Le canne fumarie dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio possibilmente entro scarichi preesistenti evitando il taglio della muratura.

Il rifacimento o introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico, ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpati e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resedio.

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi

Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

La realizzazione di chiusure e aperture interne non dovrà alterare lo schema distributivo principale. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista.

Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti interni

Pavimenti. Devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari eventualmente sostituiti o integrati con materiali tradizionali. Devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.). Si dovrà comunque evitare l'introduzione di materiali quali graniti o marmi.

Rivestimenti interni. Sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione e, nel vano cucina tradizionale, limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata.

Il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta.

SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

Rifacimento della sistemazione esterna

Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

Costruzione di vespai e scannafossi

Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale con le modalità specificate per i marciapiedi.

Marciapiedi girocasa

Quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti; le lastre dovranno essere di forma regolarizzata con superficie a "spacco di cava".

Sistemazione del resedio

Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto. La nuova pavimentazione del resedio dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio:

- in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo opus incertum e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) o in mattoni, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;
- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.

Arredo vegetazionale

Sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resedio, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie e latrine storiche, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni. È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle conifere, estranee all'ambiente tradizionale come il cipresso argentato dell'Arizona, e delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

Recinzioni

Sono da conservare quelle originarie di pregio. Per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

- in zona agricola sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato) con esclusione del tipo a "ferro battuto". L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura e di forme curvilinee;
- nei tessuti storici è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.

Sistemazioni del terreno

Devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

3) Per tutti gli edifici è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione per non recare danno al pubblico decoro e comunque all'ambiente nel quale sono inseriti.

Art. 55 – Locali interrati

1) E' ammessa la realizzazione di vani interrati destinati esclusivamente a locali accessori (cantine, magazzini e simili) con altezza interna non superiore a ml 2,40, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche degli edifici e dei loro resedi, purché siano compresi entro la proiezione dei muri perimetrali.

2) L'intervento è comunque subordinato all'approvazione di un progetto che dimostri la compatibilità con le strutture architettoniche e ambientali esistenti.



Art. 56 – Ruder

1) È ammessa la ricostruzione di ruderi la cui consistenza volumetrica sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e/o da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. La ricostruzione dovrà avvenire secondo modalità architettoniche tradizionali nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili da tale documentazione.

2) La ricostruzione sarà inoltre subordinata alla esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità o sistemazioni che comportino l'abbattimento di alberature di alto fusto significative. Dovrà essere inoltre garantito il trattamento dei rifiuti e lo smaltimento dei liquami con adeguate tecnologie ecocompatibili.

Art. 57 – Demolizioni e ricostruzioni

1) In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni. Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e al risanamento degli spazi pertinenziali (corti, giardini, orti), sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire.

- interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, se di valore architettonico nullo, allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto edilizio. In tale categoria ricadono gli interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, ai fini della eliminazione di superfetazioni, del consolidamento e ricostruzione di volumi esistenti.

2) Interventi finalizzati alla riqualificazione e riorganizzazione degli spazi aperti e della eliminazione di volumetrie incongrue e/o della sostituzione di annessi precari, purché condonati. Nel riuso funzionale di annessi minori, a destinazione non agricola, è ammessa la demolizione e ricostruzione, nell'ambito del resedio pertinenziale, anche attraverso il riaccorpamento di più volumi, senza cambio di destinazione d'uso e da realizzare con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna continua e manto a coppi e tegole.

Le forme di aggregazione e disposizione sul lotto dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- orientamento e/o allineamento coerenti con gli edifici principali esistenti e con le forme del resedio, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

- localizzazione tale da minimizzare i movimenti di terra e quindi coerenti con l'andamento delle curve di livello e a limitato impatto visivo;

3) E' comunque vietata la demolizione e/o distruzione di manufatti e memorie di interesse storico documentario, quali ruderi, annessi agricoli minori (forni, pozzi, stallette, ecc.), muretti a secco di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeveratoi ecc.

Capo II – RIDUZIONE CONSUMI ENERGETICI E DIFFUSIONE DELLE FONTI RINNOVABILI

Art. 58 – I principi

La riduzione dei consumi energetici, attraverso interventi che riducono il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi; diminuendo l'inquinamento luminoso.

Le fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica.

Il ciclo dell'acqua, riducendo fabbisogni e consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero, la depurazione, il riutilizzo per gli usi compatibili; nella direzione di aumentare la permeabilità dei suoli; sviluppando l'utilizzo di tecnologie e sistemi di risparmio.

Art. 59 – Le categorie

Quattro sono le categorie fondamentali da tenere in conto, che contemplano le opportunità di intervento possibili nelle trasformazioni edilizie e urbanistiche:

- 1) i contenuti che nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione devono essere considerati "obbligatori";
- 2) i requisiti e le applicazioni che devono essere favoriti e incentivati nei nuovi interventi edilizi e nelle ristrutturazioni;
- 3) le semplificazioni amministrative per l'installazione delle fonti rinnovabili.
- 4) gli incentivi comunali di tipo economico, fiscale e urbanistico, per favorire la realizzazione degli interventi con obiettivi energetico-ambientali.

Art. 60 – Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni

1) Utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari. I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle superfici devono prevedere l'installazione di pannelli solari termici per soddisfare il fabbisogno di acqua calda per gli usi igienicosanitari.

La progettazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti privilegiando l'esposizione a sud, sud-est, sudovest con una inclinazione ottimale; i serbatoi di accumulo devono essere posizionati preferibilmente all'interno degli edifici. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

2) Aumentare l'isolamento termico degli edifici, per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo.

I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle coperture e dei muri perimetrali devono soddisfare obiettivi di risparmio energetico per il riscaldamento invernale, espressi in termini di fabbisogno massimo di consumo annuale per riscaldamento (come kWh su metro quadro all'anno).

Nei nuovi interventi edilizi dai computi relativi alle volumetrie e superfici edificabili sono esclusi gli aumenti di spessore realizzati per esigenze di isolamento termico per tutto lo spessore che nei muri esterni supera le dimensioni minime di 30 cm fino a 50 cm complessivi, nei solai con spessore oltre i 20 cm fino a 45 cm.

Le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini edificatori.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e la sostituzione delle finestre è fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri, con cavità contenente gas a bassa conduttività.

3) Valorizzare gli apporti solari passivi per ridurre il fabbisogno di riscaldamento e raffreddamento ambientale.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di demolizione e ricostruzione la progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, e invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature. Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, si devono valorizzare le superfici vetrate più ampie e le serre nelle facciate esposte verso sud, sud-ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le finestre si devono avvicinare ai minimi rapporti previsti dalla legge. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti preferibilmente a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Negli elaborati di progetto si dovranno motivare le scelte che riguardano: le superfici irraggiate direttamente dal sole di inverno, il numero medio di ore di esposizione collocate a sud, il contributo di colori e materiali delle superfici esterne e delle alberature; l'ombreggiamento delle chiusure vetrate nel periodo estivo; l'utilizzo di serre solari.

4) Efficienza energetica e uso razionale dell'energia.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che riguardino almeno il 50% delle superfici di edifici con più appartamenti e il rifacimento degli impianti di riscaldamento, si dovranno installare sistemi per la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento, così da garantire una ripartizione corretta dei consumi energetici effettuati da ogni singola abitazione.

5) Riduzione dell'inquinamento luminoso esterno.

Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

6) Riduzione dei consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero nel ciclo naturale delle acque, la depurazione e il riutilizzo per gli usi compatibili.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio, le coperture e il rifacimento degli impianti idrici, si dovrà predisporre la raccolta dell'acqua meteorica dalla copertura degli edifici per l'accumulo in un vaso sotterraneo. L'acqua recuperata sarà riutilizzata per gli usi interni all'edificio nei WC e/o per convogliarle nei corsi d'acqua superficiali, nelle aree permeabili, per l'irrigazione.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio, le coperture e il rifacimento degli impianti idrici, in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici, si dovrà predisporre un sistema di recupero delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, docce, vasche da bagno per essere raccolte in una vasca sotterranea di condensa grassi e per passare nelle vasche di fitodepurazione. Una volta depurate le acque saranno riutilizzate negli usi interni all'edificio nei WC e/o per convogliarle nei corsi d'acqua superficiali, nelle aree permeabili, per l'irrigazione.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e il rifacimento degli impianti idrici, si dovranno installare sistemi di contabilizzazione individuale dei consumi di acqua nelle singole abitazioni con tecnologie e sistemi per la riduzione dei consumi negli usi sanitari come doppi pulsanti nelle cassette di scarico per volumi differenti di acqua, rubinetti a risparmio idrico, miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce.

Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili per almeno metà delle aree, con alberature ad alto fusto nel numero minimo di 1 ogni 30 metri quadri.

Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree attraverso la scelta di superfici che consentano la crescita dell'erba, con griglie antisdrucchiolo e alberature ad alto fusto distribuite nell'area e in numero minimo di 1 ogni 4 posti auto.

Art. 61 – Requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico e idrico da favorire e incentivare

1) Soluzioni da promuovere nella direzione dell'aumento dell'inerzia termica per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorita l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabili, anche in presenza di apporti gratuiti.

2) Soluzioni da promuovere nella direzione dell'uso razionale dell'energia e dell'efficienza energetica.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardino singole abitazioni nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato è il gas o sistemi di efficienza uguale o maggiore.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi pubblici e privati nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione).

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali di climatizzazione.

3) Riduzione dell'effetto isola di calore negli spazi urbani.

Sono favoriti i progetti degli spazi aperti che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.



4) Diffusione dell'utilizzo di impianti solari fotovoltaici per i fabbisogni elettrici negli edifici.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi, terziari e industriali pubblici e privati è favorita l'installazione di impianti solari fotovoltaici. L'installazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti a falde e nei tetti piani; è preferibile una esposizione a sud, sud-est, sudovest secondo una inclinazione ottimale.

5) Certificazione energetica degli edifici.

L'amministrazione comunale favorisce i nuovi interventi edilizi e gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che conseguono gli obiettivi posti dalla Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento e la certificazione energetica degli edifici.

6) Soluzioni nella direzione della riduzione dei consumi elettrici.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti elettrici è favorito l'utilizzo di illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.

7) Riduzione dei consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero nel ciclo naturale delle acque, la depurazione e il riutilizzo per gli usi compatibili.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti idrici, in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici è favorita la predisposizione di un sistema di depurazione delle acque nere da reimmettere nella rete fognaria.

8) Utilizzo di materiali atossici.

Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.);
- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.);
- l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili;
- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

Art. 62 – Semplificazioni dei procedimenti amministrativi per gli impianti da fonti rinnovabili

1) L'installazione di impianti da fonti di energia rinnovabile sono così regolamentate.

E' considerata attività libera:

- installazioni di pannelli per impianti solari termici per una superficie inferiore o uguale ai 20 mq;
- installazione di impianti fotovoltaici per una potenza inferiore o uguale ai 3kW;
- installazione di impianti eolici per potenze inferiori o uguali ai 5kW;

Sono soggetti a DIA:

- installazioni di pannelli per impianti solari termici per una superficie fra i 20mq e i 100mq;
- installazione di impianti fotovoltaici per una potenza superiore ai 3 kW e inferiore ai 10kW;
- installazione di impianti eolici per potenze comprese fra i 5kW e i 50 kW.

Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo.

2) Nelle aree a destinazione agricola, artigianale e produttiva l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile dal vento attraverso impianti eolici di piccola taglia, con generatori di altezza fino a 20 metri, e di



potenza complessiva fino a 80 chilowatt è soggetta a Dichiarazione di Inizio Attività. Sono fatte salve le specifiche indicazioni di tutela paesaggistica e ambientale che riguardino le aree.

3)

Capo III – GEOLOGIA DEI LUOGHI E RISCHIO SISMICO

Art. 63 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano

La carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano è stata elaborata per l'intero territorio comunale e fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio ed alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.

Il territorio è stato diviso in quattro classi di fattibilità, con grado di limitazione d'uso del territorio crescente.

Per ogni classe vengono introdotte norme che precisano, in funzione delle tipologie di fenomeno in atto, gli interventi ammissibili, le precauzioni da adottare e indicazioni per eventuali studi di approfondimento.

1) CLASSE 1 – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Aree stabili sotto il profilo idrogeologico, nel complesso esenti da dissesti in atto o potenziali. Terreni edificabili con normali tecniche costruttive. In questa classe ricadono pertanto le aree per le quali gli studi non hanno evidenziato problematiche di carattere geologico-tecnico o geomorfologico tali ad impedire la modificazione d'uso del territorio. In questa classe rientra gran parte della porzione centrale pianeggiante del territorio.

2) CLASSE 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

Aree edificabili previi interventi di preparazione, consolidamento e/o di sistemazione idraulica di media complessità. In questa classe ricadono pertanto le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono aree sostanzialmente stabili in cui sono state localmente rilevate problematiche connesse a venute d'acqua in occasione di eventi pluviometrici intensi, a fenomeni di erosione del suolo per ruscellamento ed a circoscritte instabilità su versanti moderatamente acclivi in depositi poco cementati. Sono state inserite in questa classe anche alcune porzioni a debole acclività e già edificate di raccordo con il versante collinare in cui non sono stati riscontrati elementi tali per penalizzare ulteriormente il territorio.

3) CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Aree potenzialmente pericolose sotto il profilo idrogeologico per elevata acclività dei versanti, intensa attività idrodinamica, amplificazioni sismiche localizzate. Urbanizzazione subordinata a studi geologici e geotecnici di estremo dettaglio e in genere solo a seguito d'interventi di sistemazione quali: estese opere di sostegno, sbancamenti diffusi, impiego di fondazioni speciali, sistemazioni idrauliche in alveo e di versante. Possibili elevati costi di urbanizzazione.

In questa classe ricadono pertanto le aree caratterizzate da condizioni di pericolosità serie che non possono in alcun modo essere trascurate in fase di modifica della destinazione d'uso dei terreni. L'utilizzo di queste zone è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine volti a meglio definire l'entità e la distribuzione dei fenomeni attraverso rilievi, prove in sito ed in laboratorio e ogni altra attività che possa consentire di precisare le idonee destinazioni, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune. Gli studi dovranno inoltre definire gli interventi atti alla mitigazione del rischio e, dove possibile alla sua completa rimozione.

Potranno essere previsti sistemi di monitoraggio al fine di compiere previsioni sulla possibile evoluzione dei fenomeni prevedendone in tal modo gli effetti.

4) CLASSE 4 – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Elevata pericolosità per dissesto idrogeologico in atto o potenziale, intensa attività idrodinamica, elevata pericolosità sismica, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di sedime. Oneri di sistemazione e/o di preparazione dei terreni non proporzionati alle normali esigenze urbanistiche.

L'alto rischio riconosciuto in questi settori di territorio pregiudica la fattibilità delle opere civili e più in generale di ogni modifica di destinazione d'uso del terreno. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per 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 all'art. 3, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.



Art. 64 – Prescrizioni geologiche

Le prescrizioni geologiche di seguito definite costituiscono parte integrante formale e sostanziale del presente Regolamento Edilizio Urbanistico.

1) Zone idonee - Fattibilità senza particolari limitazioni

Nelle aree comprese in questa classe è consentito qualsiasi intervento di modifica alla destinazione d'uso dei suoli, il quale dovrà comunque essere subordinato alla redazione degli studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88 per tutti i livelli di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo).

2) Zone moderatamente idonee - Fattibilità con modeste limitazioni

Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ancora ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88 per tutti i livelli di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo).

Si prescrive inoltre di:

- curare il sostegno o il rimodellamento degli sbancamenti, anche di modesta entità, su basse pendenze (max. 35 gradi);
- preferire opere di sostegno e controripa altamente drenanti (gabbioni, terre rinforzate) o comunque prevederne un accurato drenaggio a tergo;
- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste, scarpate), curando l'immediato rinverdimento di queste ultime;
- curare il drenaggio di scavi e sbancamenti, con l'eventuale bonifica di terreni imbibiti presenti al contorno dell'area di intervento. Prevedere comunque la capillare raccolta delle acque drenate, che andranno convogliate verso la rete fognaria o gli impluvi naturali stabili;
- verificare che i pozzetti siano sempre in perfetta efficienza, coperti da chiusino o griglia che impedisca l'accidentale o deliberata immissione di materiale in grado di intasare la sezione;
- evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
- limitare al minimo gli spandimenti irrigui, in particolare nelle aree già per loro natura imbibite e soprattutto nelle vicinanze delle aree in dissesto, particolarmente vulnerabili, curando la manutenzione della rete di drenaggio la cui funzionalità andrà garantita nel tempo;
- prevedere per le aree destinate ad insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.

3) Zone poco idonee - Fattibilità con consistenti limitazioni

Per le aree comprese in questa classe, la progettazione e la realizzazione di nuove infrastrutture, edificazioni, ristrutturazioni con sopraelevazioni e/o ampliamenti dell'esistente e che comportino variazioni dei carichi trasmessi dovranno essere attentamente valutate alla luce di specifici studi geologici e geotecnici, con riferimento alle problematiche riconosciute nella Carta di Sintesi.

Oltre a quanto previsto per le aree ricadenti nella Classe 2, si prescrive di:

- nelle aree più acclivi, evitare opere estese continue e rigide, più vulnerabili a eventuali movimenti differenziali del terreno, inserendo giunti di separazione o giunti elastici che consentano l'adattamento dell'opera (ove compatibile con la sua funzionalità) agli eventuali cedimenti del terreno;
- preferire quindi, ove possibile, opere di forma compatta e di ridotte dimensioni, per le quali sarà preferibile irrigidire la struttura, uniformando i cedimenti. Nelle ristrutturazioni e ampliamenti, evitare quindi legami rigidi tra vecchie e nuove strutture accostate;
- evitare opere che comportino la realizzazione di importanti scavi o accumuli di terreno e limitare i carichi imposti, bilanciando i volumi sbancati ed i riporti. Andrà quindi verificato che l'intervento operato non muti sostanzialmente la situazione geostatica della zona;
- procedere agli scavi di una certa importanza per campioni di pochi metri;
- richiedere particolare attenzione nel controllo delle modalità di esecuzione dei lavori.



4) Zone non idonee - Fattibilità con gravi limitazioni

Nelle aree comprese in questa classe non sono ammesse nuove costruzioni. Sono però consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/01, e successive modifiche e integrazioni, ovvero:

"Art. 3. Definizioni degli interventi edilizi (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

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

In queste aree, in relazione ai fenomeni riportati nella carta geomorfologica, sarà necessario:

- pianificare interventi di gestione e manutenzione idraulica del reticolo idrico urbano ed extraurbano, avendo cura, in primo luogo, di garantirne un'adeguata sezione di deflusso;

- programmare periodiche pulizie degli alvei naturali, dei canali e delle opere di attraversamento (tombini, sottopassi, tubazioni);

- prevedere interventi di sistemazione (di tipo sia estensivo che intensivo) per i versanti soggetti a dissesti, come indicati nella carta geomorfologica;

Negli alvei dei torrenti, così come identificati nella allegata Carta Geomorfologica, e nelle connesse aree di rispetto ai sensi del R.D. 523/904 sono inoltre vietati:

- gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento di edifici e manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di manutenzione ordinaria, come definita dalla lett. a), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, salvo le demolizioni senza ricostruzioni;

- l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone quali parcheggi, campeggi o sistemazioni similari;

- gli scavi e la posa in opera di cavi, tubazioni o similari che precludano la possibilità di attenuare o di eliminare le cause che determinano condizioni di rischio;

- i depositi di materiale di qualsiasi genere;

- le opere di regimazione idraulica, plateazioni, deviazioni, rettificazioni o altri interventi che restringano l'alveo, salvo quelli individuati sulla base di progetti necessari ad ovviare a situazioni di pericolo, a tutelare la pubblica e privata incolumità e per motivi di ordine igienico-sanitario;

- lo scavo, il riporto, la trasformazione morfologica dei luoghi;

- la costruzione di muri anche non sporgenti dal piano campagna;

- la posa di tralicci, pali, teleferiche, a carattere duraturo o permanente;

- la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche e cave;

- i piccoli invasi e le derivazioni d'acqua;

- qualunque intervento che possa essere di danno alle sponde e/o alle opere di difesa esistenti;

- le recinzioni;

- la tombinatura dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99;

- i ponti con franco minimo di un 1 m e per un T=100 anni

Sono invece ammessi, previa valutazione di compatibilità e successiva autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale e, se di competenza, dell'Autorità di Bacino:

- Manutenzione delle sponde

Al fine di ridurre il rischio idrogeologico, ogni proprietario frontista è tenuto alla manutenzione lungo il fronte di proprietà. La manutenzione dovrà consistere nello sfalcio d'erba, taglio di arbusti e, ove si manifesti la necessità, nella realizzazione di opere di difesa spondali.

- Difese radenti, scogliere, arginature e opere di difesa

Sono consentite le difese radenti senza restringimento della sezione dell'alveo e a quota non superiore al piano campagna, realizzate in modo tale da non deviare le acque verso la sponda opposta e consentire sempre l'accesso al corso d'acqua. Pertanto sono ammesse le opere di privati per semplice difesa delle sponde dei loro beni che non alterino in alcun modo il regime del corso d'acqua. Si fa riferimento a quanto disposto dagli art. 58 e 95 del T.U.



523/904. Tali opere non dovranno interessare, per quanto possibile, aree demaniali. Il privato proprietario dovrà provvedere al periodico controllo e manutenzione delle opere di difesa. In caso di cedimento delle stesse il ripristino dovrà essere effettuato ad esclusivo carico del proprietario.

Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica, solo se compatibili con l'assetto dell'alveo. Sono consentiti esclusivamente per i progetti di sistemazione idraulica e di manutenzione dell'alveo le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

Sono inoltre consentiti interventi di realizzazione di nuove opere di difesa e consolidamento idrogeologico, realizzate anche da privati, purché supportati da studio e verifica di compatibilità territoriale che documenti l'effettiva necessità e l'assenza di interferenze negative sull'assetto idrologico-idraulico.

- Attraversamenti in superficie

Per attraversamenti, oltre che per ponti e passerelle, s'intendono gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture di rete in genere.

Sono ammessi gli attraversamenti per la realizzazione di infrastrutture pubbliche e private. Alla documentazione progettuale dovrà essere allegata una relazione idrologica-idraulica redatta da un tecnico abilitato al fine di verificare la compatibilità dell'intervento previsto con le condizioni idrauliche specifiche del sito. La relazione dovrà contenere il calcolo della portata di piena per un tempo di ritorno non inferiore a 100 anni. Per corsi d'acqua di piccole dimensioni e infrastrutture di modesta importanza potranno essere assunti tempi di ritorno inferiori purché giustificati da esigenze tecniche ben specifiche adeguatamente motivate e purché comunque non comportino un aggravamento del rischio idraulico sul territorio.

Dovrà inoltre essere valutato il tipo di fondazione e la sua interazione con gli argini esistenti evitando di comprometterne la stabilità. In generale le spalle degli attraversamenti non dovranno poggiare sugli argini esistenti; eventualmente si dovrà prescrivere il consolidamento dei tratti di argine interessati.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna.

Gli attraversamenti con tubazioni staffate a ponti esistenti dovranno essere effettuati nella sezione di valle del ponte e non dovranno ostruire in alcun modo la sezione di deflusso del corso d'acqua.

Manufatti realizzati in subalveo

I manufatti e gli attraversamenti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posati ad una quota inferiore a quella raggiungibile a seguito dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo. Tutti gli interventi dovranno essere comunque difesi dal danneggiamento dovuto dall'erosione del corso d'acqua, possibilmente mediante tubazioni annegate nel calcestruzzo e ricoperte da selciatone. E' ammesso l'attraversamento con spingitubo e tubazione rivestita da tubo fodera se le operazioni di infissione non interferiscono con argini e/o scogliere presenti. L'attraversamento dovrà avvenire perpendicolarmente all'asse dell'alveo.

Tombinature

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 sono ammesse coperture non inquadrabili tra i ponti o l'ampliamento di quelle esistenti quando dirette ad ovviare a situazioni di pericolo, a garantire la tutela della pubblica incolumità e la tutela igienico-sanitaria. In ogni caso tutte le tombinature o coperture, ove ammesse, dovranno:

- garantire una sezione di deflusso netta interna di dimensioni minime di 1,50x1,50 metri, salvo il caso di tombinature o coperture connesse alla realizzazione di infrastrutture viarie sui colatori minori per le quali deve essere garantita una sezione di deflusso minima superiore al metro quadrato, fermo restando la possibilità per l'Amministrazione comunale, qualora se ne ravveda la necessità, di prescrivere dimensioni superiori al fine di consentire manutenzioni anche con macchine operatrici;
- prevedere un programma di mantenimento della sezione di deflusso di progetto da effettuarsi almeno due volte all'anno, e comunque ogni qualvolta se ne presenti la necessità;
- garantire la pulizia degli attraversamenti da parte del proprietario e/o concessionario;
- prevedere opere di intercettazione del materiale nelle zone di imbocco e, in casi specifici, apposita vasca di sedimentazione a monte; di detta vasca deve essere predisposto un adeguato programma di sghiaimento.

Infrastrutture tecnologiche

È consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche solamente mediante tubazioni collocate lungo le sponde con gli accorgimenti tecnici tali da evitarne il rischio di rottura per erosione o cedimento dell'argine. Tali interventi saranno subordinati alla verifica idraulica del sito ed alla valutazione della necessità di realizzare opere di difesa delle scarpate laterali.

Estrazione di materiale litoide



L'amministrazione comunale nel caso di necessità di svasso attinenti alle fasi di manutenzione dell'alveo potrà affidare, previo progetto di quantificazione dell'intervento, l'asportazione del materiale ove questo risulti non commerciabile; in caso contrario l'estrazione del materiale dovrà avvenire in modo conforme alla normativa vigente ed in accordo con gli Enti preposti alle attività estrattive dai corsi d'acqua.

Scarichi in corsi d'acqua

Sono consentiti gli scarichi nei corsi d'acqua, realizzati nel rispetto della vigente normativa ovvero nei limiti di portata previsti dal D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152 e s.m.i., previa valutazione della capacità del corpo idrico a smaltire le portate immesse.

Detti interventi dovranno sempre essere appoggiati ad approfonditi studi e indagini idrologico-idraulici e geologici-geotecnici.

Art. 65 – Rischio sismico

Direttive ed indirizzi

In tutto il territorio comunale si osservano le prescrizioni di cui alla Legge 02/02/1974 n. 64, nonché con le disposizioni contenute nel D.M. n° 39 del 03/03/1975 e successive modificazioni ed integrazioni e con le norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996, e da ultimo D.M. 14/09/2005, con particolare riferimento alle limitazioni in materia di altezze e distanze in ambito costruttivo, e con la L.R. 27/04/1998 n.7.

Disposizioni normative

Dovranno essere eseguite tutte le prove specialistiche previste per i Comuni ricadenti in area sismica e, in particolare, dovranno essere eseguite ricerche per accertare la stratigrafia, la geomeccanica degli strati sepolti, la presenza o meno di acque superficiali o di falda, le caratteristiche geotecniche degli strati, la caratterizzazione sismica del sito, dovranno essere eseguite le prescritte prove di laboratorio.

Art. 66 – Attività estrattive

Per le attività estrattive, in mancanza di una Legge Regionale, si fa riferimento al R.D. del 29/07/1927 n.1443 e alla Legge 15/06/1984 n.246.

L'esercizio di cava o di estrazione di inerti dovrà essere così regolamentato:

- preventivo Permesso di Costruire comunale in quanto tale attività incide fortemente sul territorio;
- delimitazione delle aree oggetto di sfruttamento con apposita recinzione;
- redazione del piano di sicurezza;
- esecuzione di studi finalizzati allo sfruttamento con inclusione dei piani di coltivazione;
- nomina di un direttore di cava da scegliere tra un geologo (Legge 388/2000, art. 114.5) ingegnere minerario o perito minerario (DPR 128/ 1959);
- esecuzione dei piani di recupero ambientale in previsione della cessazione dell'attività estrattiva.

Direttive ed indirizzi per il recupero delle cave esistenti

Per le cave esistenti va avviato un programma di recupero e bonifica di tali siti per attrezzarli ad uso agricolo o per attrezzature del tempo libero.

* * * * *

SEZIONE 3

PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE

Art. 67 – Indici urbanistici e definizioni

1) Altezza degli edifici (H)

L'altezza degli edifici misura la distanza massima intercorrente tra la quota del piano del marciapiede o la quota naturale media del terreno e la linea di intradosso del solaio di copertura o la linea di gronda nel caso di copertura inclinata, eventualmente incrementata di 0,80 ml. per favorire l'aerazione dei piani interrati.

L'altezza di un edificio corrisponde a quella della sua facciata più alta.

Nelle presenti norme l'altezza degli edifici può essere espressa in numero di piani.

2) Superficie edificabile (Se) o fondiaria (Sf)

Misura in mq la superficie reale dell'area destinata all'edificazione con esclusione di quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie edificabile è comprensiva di strade private e di spazi privati inedificati.

3) Superficie territoriale (St)

Misura in mq la superficie reale complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione, comprendente, oltre alla superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria.

4) Superficie di intervento (Si)

Misura in mq la superficie reale complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione, comprendente, oltre alla superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

5) Superficie lorda di pavimento (Slp)

È costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani che compongono l'edificio, compresi i piani parzialmente entro terra abitabili, al lordo degli elementi costruttivi (muri, pilastri, ecc.) e con esclusione di pilotis, logge, porticati di uso pubblico, verande, balconi, terrazze, locali termici e tecnologici.

Sono altresì esclusi dal computo della Slp le superfici entro e fuori terra destinate ad autorimessa (box auto per come stabilito all'art. 9, comma 1 della L. 122/89).

Nei Piani Attuativi Unitari (PAU) e nei Progetti Unitari (PU) la Slp si divide:

- Slp1, superficie lorda di pavimento spettante alla parte pubblica;
- Slp2, superficie lorda di pavimento spettante alla parte privata.

6) Superficie coperta (Sc)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come sporti di gronda, pensiline, balconi e simili, purché la sporgenza non sia superiore a ml. 1,50.

7) Superficie Compensativa Pubblica (Scp)

È la superficie corrispondente a quella necessaria a soddisfare gli standards pregressi al momento della stesura del presente Piano. Esprime potenzialità edificatoria.

8) Volume (V)

Il volume è costituito dalla somma del prodotto delle Slp dei singoli piani per le rispettive altezze, misurate da pavimento a pavimento, considerando per l'ultimo piano l'intradosso dei solai di copertura o la linea di gronda nel caso di coperture inclinate ed escludendo portici, verande e logge fino a un max del 30%. Il valore della Slp si riferisce alla definizione sopra data.

Si escludono dal computo del volume i volumi tecnici nella misura massima del 2% del volume totale dell'edificio. Per volumi tecnici si intendono:

- I torrioni scale ed ascensore per la parte che si eleva oltre la copertura;
- I locali destinati alla custodia di attrezzature tecnologiche, nei limiti dimensionali necessari all'uso.



9) Abitanti teorici insediati

Ai fini della determinazione della capacità insediativa del nuovo PSC e del conteggio degli standards si è assunto il parametro 100 mc/abitante.

10) Indice utilizzazione territoriale (Iut)

Misura in mq/mq il rapporto tra la superficie lorda di pavimento costruibile (Slp) e la Superficie territoriale o, se specificato nelle presenti norme, la Superficie di intervento.

11) Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf)

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie edificabile e si misura in mq/mq.

12) Indice Convenzionale di Edificabilità (ICE)

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda di pavimento Slp e la superficie territoriale St

13) Indice di densità territoriale (Ift)

Misura in mc/mq il rapporto tra il volume (V) costruibile e la Superficie territoriale (St).

14) Indice di densità fondiaria (Iff)

Misura in mc/mq il rapporto tra il volume (V) costruibile e la Superficie fondiaria (Sf).

15) Rapporto di copertura (Isc)

Misura in mq/mq la percentuale di superficie edificabile occupata dalla superficie coperta.

16) Fabbisogno parcheggi (Fp)

L'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico Fp è identificato dagli standard di parcheggio, pubblici e privati.

17) Superficie permeabile (Sp)

E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

18) Indice di permeabilità $I_p = Sp/St$ o Sp/Sf

Rappresenta il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria Sf o la superficie territoriale St di riferimento specificata dalle presenti norme.

19) Densità arborea (A)

Il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni cento metri quadrati di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

20) Densità arbustiva (Ar)

Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni cento metri quadrati di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Art. 68 – Parametri e standard urbanistici

1) Al fine dell'applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente Regolamento urbanistico e le Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/1968:

Territorio urbanizzato:

- Ambiti dei nuclei originari: ex Zone A
- Ambiti urbani consolidati, periurbani: ex Zone B

Territorio urbanizzabile:

- Ambiti della trasformazione: ex Zone C

Territorio aperto:

- Ambiti agricoli: ex Zone E.
- Ambiti produttivi: ex Zone D
- Ambiti dei servizi: ex Zona F

2) L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree, in cui le presenti norme ammettono la trasformazione urbanistico edilizia, è regolata da parametri e standard esplicitati nei seguenti commi.

3) Per le nuove costruzioni da realizzarsi in forma diretta negli Ambiti del territorio urbano consolidato, periurbano e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come modificato dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89 e cioè pari ad almeno un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. In particolare per le nuove costruzioni residenziali sono obbligatori per ciascuno alloggio, almeno due posti auto, comprensivi degli obblighi derivanti dalla L. 122/89, in parcheggi condominiali (con esclusione della tipologia a box privato chiuso) o in alternativa due posti auto a raso.

a. Insediamenti produttivi, artigianali e industriali:

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

b. Insediamenti di carattere commerciale e direzionale:

per tali insediamenti ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; negli "Ambiti dei Nuclei Originari" tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta a tali standard, le dotazioni seguenti:

- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;

- parcheggi per la sosta di relazione: sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Sono individuati nelle seguenti misure:

- per gli esercizi di vicinato i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1 per ogni mq di superficie di vendita; tale dimensionamento non si applica all'interno dei tessuti storici per il prevalente carattere pedonale dell'utenza;

- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale;

- le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 60 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Negli "Ambiti dei Nuclei Originari" è consentita la monetizzazione degli standard a parcheggio.

c. Insediamenti a carattere turistico ricettivo:

- parcheggi pertinenziali:

-- un posto macchina per ogni camera

-- un posto macchina ogni 6 mq di sala ristorante;

-- 1,00 mq/10 mc ex legge 122/89;

- parcheggi di urbanizzazione primaria: come per gli insediamenti produttivi, (punto b) del presente comma.



d. Insedimenti ricettivi non alberghieri:

- parcheggi pertinenziali:
 - un posto macchina per ogni due posti letto;
 - un posto macchina ogni 6,00 mq di sala ristorante;
 - 1,00 mq/10 mc ex legge 122/89;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: come per gli insediamenti produttivi, (punto b) del presente comma.

4) In tutto il territorio comunale, ove è ammissibile l'edificazione, sono consentiti interventi di sistemazione esterna per la creazione di superfici di parcheggio con esclusione di ogni tipo di copertura stabile; le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante. Le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti.

5) Distanze minime dei fabbricati (D)

Per misura della distanza tra edifici o tra edifici e bordo stradale si intende la distanza minima congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con esclusione degli sbalzi fino a 1,20 metri lineari, e il ciglio della strada o il lembo dell'edificio frontistante compresi gli aggetti di ogni genere (terrazze scoperte aggettanti e scale esterne) con esclusione di pensiline, tettoie e gronde. Sono distinte nel modo seguente:

Ds- Distanza dei fronti del fabbricato dal bordo stradale.

In questo caso va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista dagli strumenti urbanistici vigenti. Per i nuovi edifici ricadenti all'interno delle mura analogiche non compresi in Piani Attuativi - che possono stabilire distanze diverse - le distanze da osservarsi dalle strade veicolari sono quelle previste dall'art. 9, comma 2 del D.M. 1444/68 e cioè:

- ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Dc- Distanza dei fronti del fabbricato dal confine di zona e di proprietà.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento della SIp si mantengono le distanze preesistenti; in caso di interventi di recupero con incremento della SIp se si tratta di:

- sopraelevazioni: si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di ml 3,00;
- ampliamento: si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di ml 5,00;
- interventi di nuova costruzione: ml 5,00, salvo indicazione diversa negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico. La costruzione di annessi tergalì può essere realizzata sul confine se il terreno retrostante è ineditato.

Df- Distanza tra edifici.

Nel caso di interventi di recupero senza incremento della SIp, si mantengono le distanze preesistenti; nel caso di recupero con incremento della SIp:

- ml 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo pari a inferiore a ml 12,00;
- ml 10,00 con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo maggiore di ml 12,00, fatte salve distanze maggiori per il rispetto delle norme antisismiche;
- per le sopraelevazioni saranno mantenute le distanze preesistenti con un minimo di ml 6,00;
- per interventi di nuova costruzione si applica quanto previsto al precedente punto.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente punto nei casi in cui siano specificatamente previsti dal presente Regolamento urbanistico.

Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza non superiore a ml 2,50 e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, ecc.) purché provviste di finestre.

6) Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dalle norme vigenti (DPR 495/92) e s.m.i.

Art. 69 - Norme igienico-sanitarie

1 – Norme igieniche generali



Le norme igieniche generali sono regolate dal Testo Unico della Legge Sanitaria n°1265 del 27.07.1934. Le nuove costruzioni, gli interventi di manutenzione straordinaria ed i cambi di destinazione d'uso sono assoggettate alla rilascio del parere preventivo dell'Azienda Sanitaria territorialmente competente a norma dell'art. 220 del succitato Testo Unico.

2 – Altezza interna dei locali abitativi

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] ortogonalmente alle superfici; nel caso di solai nervati o scatolari, l'altezza interna è misurata sottotrave, ad eccezione del solaio in legno dove l'altezza viene misurata con esclusione della trave portante dell'orditura principale.

2. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve essere pari ad almeno m 2,70, salvo il rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti per locali ad uso diverso da quello abitativo.

3. Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:

- a) nei casi previsti dalla L.U.R. n.19/2002;
- b) per il recupero di costruzioni esistenti in cui è in atto una funzione abitativa o interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie, con le seguenti condizioni:
 - che l'altezza interna non sia inferiore a m 2,60;
 - che tale minore altezza non scaturisca da inserimenti di nuovi solai per il recupero di sottotetti o per ricavare vani supplementari dimezzando un vano di altezza notevole;
 - che sia dimostrata l'impossibilità tecnica o urbanistica o ambientale ad adeguare le altezze;
 - che il progetto contenga una relazione che dimostri l'esistenza o preveda la realizzazione dell'idoneità igienico sanitaria, di prevenzione e di sicurezza dei locali per quanto riguarda tutti gli altri requisiti, in relazione alla destinazione d'uso, ottenibili anche prevedendo una maggiore superficie dei vani utilizzabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione.

4. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti.

5. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2, 3 e 4, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 2,40 m.

3 – Locali seminterrati ed interrati

1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono essere adibiti alla permanenza abitativa o per attività, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali di sgombero, depositi, archivi, fatto salvo quanto ammissibile al comma 4 seguente o a quanto stabilito dall'art. 49 della Legge Regionale 16/04/2002, n. 19 per i locali ricadenti nel centro storico e nei centri abitati.

2. I locali interrati o seminterrati in ogni caso devono essere ventilati con canne di ventilazione adeguate ad un ricambio d'aria ogni ora.

3. In caso di locali interrati sottostanti strade e marciapiedi deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi. Il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

4. Con deroga a quanto stabilito al precedente comma 1, il Comune può ammettere nei locali dei piani seminterrati e interrati spazi utili ed agibili salvo gli usi non ammessi da Leggi o normative e previo specifico parere rilasciato dagli



enti preposti purché:

- a) altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, E comunque le altezze non inferiori a quanto prima precisato;
- b) le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante intercapedini aerate di almeno 0,50 m di spessore con convogliamento delle eventuali acque di raccolta verso l'esterno;
- c) pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio aerato di altezza pari ad almeno m 0,30, o mediante altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno. Nel caso di intercapedini formate a ridosso di muri di sostegno di nuova costruzione vale quanto prescritto nell'art. 51 del presente REU;
- d) esista aerazione e illuminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
- e) lo scarico delle acque avvenga in collettori che, se posti a livello superiore, siano dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
- f) tali spazi, qualora non dotati di completa aerazione ed illuminazione diretta, siano complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiscano in alcun modo unità immobiliari a se stanti.

4 – Locali sottotetto

1. Nei nuovi edifici, l'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi o comunque ad usi diversi da deposito o sgombero, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei precedenti articoli.

2. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dall'art. 49 della Legge Regionale n°19/2002.

3. Nei locali sottotetto ad uso abitativo di cui ai precedenti punti del presente articolo, gli spazi di altezza inferiore a quelle indicate sono da rendersi non praticabili mediante opere murarie o arredi fissi.

4. Le falde di copertura, nelle nuove costruzioni, o anche in occasione di ricostruzione previa demolizione, devono avere pendenza continua. Sono ammesse aperture solo del tipo a filo.

5 – Antenne

1. Nelle nuove costruzioni e in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una sola antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.

2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

3. L'Autorità comunale ha comunque facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radiotelevisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione; è in ogni caso vietata la posa di antenne paraboliche sulle facciate fronte strada degli edifici.

6 – Chioschi, vetrine e mezzi pubblicitari

1. L'installazione e/o sostituzione di chioschi, edicole, insegne, targhe, od altre strutture simili o complementari (come l'illuminazione), anche a carattere provvisorio, è autorizzata in via amministrativa dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione e alle norme dei regolamenti comunali in materia.



2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità d'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, standardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono sancite dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

3. I provvedimenti di cui al comma 1 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni d'interesse pubblico o di decoro dello spazio pubblico.

4. L'Amministrazione comunale, in sede di rilascio degli atti autorizzativi, ha facoltà di prescrivere, con adeguata motivazione o riferimento a regolamenti e piani generali o specifici, particolari soluzioni progettuali e di imporre direttive tese a ottenere specifici risultati di inserimento ambientale per tutte le attrezzature e gli interventi di cui al presente articolo.

5. In caso di esposizione non autorizzata delle attrezzature di cui al presente articolo, ovvero prima del rilascio della relativa autorizzazione, ovvero in contrasto con le prescrizioni in essa contenute, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine a norma di legge ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco, addebitando le relative spese sostenute al titolare dell'attività. In caso di non ottemperanza all'ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando parimenti le spese sostenute al titolare dell'attività, salvo l'ottenimento della sanatoria, qualora ammissibile.

7 – Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, etc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

3. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale può imporre specifici materiali e coloriture per la realizzazione di coperture, canali di gronda e pluviali.

4. La copertura a tetto, costituente la membratura terminale dell'edificio, deve essere composta da falde discendenti verso i fronti stradali. Le falde devono avere pendenza non superiore al 20% e devono avere andamento continuo tra l'imposta e il colmo. Il manto di copertura deve essere costituito da materiali compatibili con il decoro urbano e per tipologia e per colore: le relative scelte progettuali devono essere espressamente precisate e sulle stesse deve rendere espresso parere l'Ufficio Tecnico Comunale in sede istruttoria.

5. La copertura piana ricoprente locali di abitazione deve essere esternamente impermeabilizzata ed avere una pendenza minima non inferiore allo 0,5%.

6. La copertura piana, ove sia praticabile, deve essere ricoperta con adatto pavimento e circondato da adeguata balconata di protezione; in tal caso le canne fumarie devono sporgere di almeno m. 2,20 dal pavimento del tetto stesso.

7. La copertura piana deve essere priva di volumi fuoriuscenti, salvo volumi tecnici o eventuali elementi vetrati adibiti a serra.

8. I canali di gronda e i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle apposite fognature per le acque meteoriche; è tassativamente vietato immettere tali acque nella fognatura delle acque nere; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.



9. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

10. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.

11. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura per le acque meteoriche.

8 – Cortili e cavedi

1. Sono vietati i cortili chiusi all'interno dei fabbricati. I cortili devono essere collegati allo spazio esterno, a livello del piano stradale, o direttamente o con l'interposizione di un solo ambiente. Devono avere larghezza minima di metri 6,00, misurata secondo tutte le possibili perpendicolari alle aperture che vi prospettano. Qualora nelle pareti siano presenti balconi, la larghezza minima deve essere misurata rispetto al lembo più esterno della sporgenza. In tutti i cortili deve essere previsto adeguato sistema di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie.

2. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore a 6,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli; devono essere facilmente raggiungibili dal vano scala o dall'atrio dell'edificio, devono essere pavimentati o sistemati a giardino, provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

3. È vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

9 – Intercapedini e griglie d'aerazione

1. Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenuti.

2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, e anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Il fondo dell'intercapedine deve essere posto ad almeno 30 cm al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

4. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che devono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

5. Inferiormente al suolo pubblico e di uso pubblico, fuori degli allineamenti ed al disotto dei marciapiedi, può essere consentita ai proprietari frontisti la costruzione di intercapedini, purché abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) larghezza netta interna non minore di m 0,70 in qualsiasi punto;
- b) altezza libera interna non minore di m 2,20;
- c) siano munite di lucernari a superficie antisdrucchiolevole, o ventilate con griglie o collocate nello zoccolo del fabbricato o nei sovrastanti marciapiedi purché dotate di tipo antitacco e carrabili.



6. L'uso delle intercapedini su suolo pubblico e di uso pubblico è gratuitamente esteso al Comune ed agli Enti e società che forniscono pubblici servizi. Questi possono disporre delle intercapedini per il passaggio di cavi e tubazioni, con le modalità e condizioni stabilite dal Comune. In dipendenza di ciò il Comune, gli Enti e le società suddetti hanno piena facoltà di accedere alle intercapedini, attraverso il sotterraneo del fabbricato adiacente, o apposite botole da praticarsi nei marciapiedi, ogni qualvolta sia necessario per l'esecuzione dei lavori e la sorveglianza delle condutture.

10 – Muri di sostegno

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito e che al muro corrisponda un edificio posizionato in modo da coprirlo per intero, con le modalità di cui al successivo comma 7; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

2. Quando i muri di sostegno, nel loro complesso, sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

4. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

5. L'Autorità comunale può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberi o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

6. Le pareti degli edifici abitabili devono distare almeno m 3,00 dal ciglio inferiore delle scarpe naturali del terreno con pendenza superiore al 60% o dai muri di sostegno del medesimo, a meno che l'edificio sia realizzato con una parete cieca completamente addossata al muro di sostegno; in tal caso deve essere realizzata una intercapedine larga almeno m 1,00, in cui devono trovare sede gli opportuni drenaggi per l'allontanamento delle acque meteoriche e per impedirne l'infiltrazione nel terreno a diretto contatto con le fondazioni e le strutture perimetrali dell'edificio.

11 – Numeri civici

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti e mantenuti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - a destra e ad una altezza variabile da 2,00 m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dell'Ente.

4. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.



12 – Parapetti e ringhiere

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,20 m.
3. Gli stessi devono presentare resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia.
4. Detti manufatti non devono essere scalabili, né presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
5. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: metallo, pietra, mattoni a vista, legno, muratura (intonacata o in calcestruzzo, ove coerente con il contesto) e vetro (ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati); il disegno dei parapetti e delle ringhiere esposti su spazio pubblico deve essere improntato a criteri di semplicità e in ogni caso non emergente rispetto alla composizione architettonica della facciata e di quelle limitrofe, salvo il caso di progetti d'insieme che dimostrino una valorizzazione dello spazio pubblico attraverso la particolarità del disegno o dei materiali dei parapetti, o una specifica indicazione contenuta in piani attuativi.
6. Nel caso di edifici esistenti, la realizzazione di tali opere richiede la Dichiarazione di Inizio Attività (DIA/SCIA).

13 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al comma 1, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio; in ogni caso i proprietari frontisti hanno l'obbligo di provvedere alla pulizia ed alla manutenzione dei manufatti eventualmente inseriti nel marciapiede stesso (chiusini, griglie, lucernari, etc.).
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 2,00 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
7. È consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

14 – Passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.



2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,00 e superiore a m 6,50 ed a m 10,50 nel caso di due passi carrabili accoppiati, la distanza da un altro passo carrabile (salvo il caso di due accoppiati) non deve essere inferiore a m 6,00.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e il filo esterno della carreggiata o tra questo e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati, o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

15 – Piste ciclabili

1. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili, attraverso l'attuazione del PSC e dei PAU nonché mediante la redazione di un Piano Urbano della Mobilità, purché con le caratteristiche dimensionali, di livelletta e di materiali indicati dalle norme delle legge vigenti in materia.
2. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica si possono prevedere parcheggi per le biciclette.

16 – Portici

1. I nuovi portici, definiti come volume aperto almeno su due lati entro il filo di fabbricazione di un edificio al piano terreno, delimitato da pilastri ed eventualmente dal muro perimetrale, se destinati a pubblico passaggio devono avere:
 - a) dimensioni non inferiori a 3,00 m di larghezza e 3,50 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura, o media, in caso di coperture a volta;
 - b) accessibilità ai sensi della L. 13/89 e successivi decreti attuativi, assicurata da apposite rampe;
 - c) pavimentazione con requisiti di sicurezza, antisdrucciolo, antigelive e di facile pulitura;
 - d) percorsi complanari ai percorsi pedonali stradali con dislivello massimo m 0,60 (quattro gradini da cm 0,15) reso accessibile, per i portatori di handicap, da apposite rampe.
2. Se lo spazio porticato di nuova costruzione si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 4,50 m.
3. Nel caso in cui le aree porticate non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti ferme restando le norme e le limitazioni previste per i marciapiedi e le parti in comune del presente REU.

17 – Prefabbricati

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

2. In particolare i capannoni devono essere muniti di facciate di testata compiutamente tamponate e finite sia in elevazione che in rapporto alla copertura, con esclusione di travi a vista o elementi tecnici in emergenza.

18 – Accessibilità agli edifici e rampe

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è determinata dalle normative per la sicurezza dagli incendi, in rapporto alla dimensione, alla posizione e all'utilizzo degli spazi chiusi serviti; in ogni caso non può essere inferiore a:

- a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo oppure nel caso di edifici mono-familiari o bi-familiari a doppio senso di marcia alternato;
- b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
- c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo oppure nel caso di edifici mono-familiari o bi-familiari a doppio senso di marcia alternato;
- d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:

- a) 7,00 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo oppure per gli edifici mono/bi-familiari a doppio senso di marcia alternato;
- b) 9,00 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di almeno 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 1,00 m.

6. In particolare, nelle nuove costruzioni i percorsi di collegamento tra i percorsi pedonali pubblici e le parti comuni interne dell'edificio devono:

- a) essere realizzati con rampe pedonali o interne alle costruzioni, che rispettino le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- b) avere i percorsi con un andamento preferibilmente rettilineo, privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza deve essere tale da garantire la mobilità nonché, in punti non eccessivamente distanti tra loro, anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote;
- c) avere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone, ove un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate,
- d) essere raccordate con lievi pendenze in presenza di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche;
- e) avere rampe di pendenza contenuta e raccordate in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote, ove il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile.

7. Le rampe esistenti, qualora sia documentata l'impossibilità all'adeguamento alle norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono mantenute nella situazione di fatto.



19 – Recinzioni e cancelli

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali di decoro.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. L’Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale, comunque nel rispetto del disposto dell’art. 26 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate, nel rispetto dei limiti posti dal Codice della Strada citati al comma precedente:
 - a) con muro pieno di altezza massima di 2,20 m; tale tipo di recinzione è ammessa esclusivamente nelle zone destinate ad insediamenti produttivi. Non è ammessa nelle altre zone, salvo si tratti di completamento o recupero di preesistenze pertinenti a complessi di valore storico e salvo che per l’inserimento di box per autorimesse o per alloggio macchinari tecnologici;
 - b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,60 m sovrastato da reti o cancellate (che mantengano un rapporto tra pieno e vuoto inferiore a 1/4) per un’altezza massima complessiva di 2,20 m;
 - c) con semplici siepi, o con siepi sovrastanti muretto o cordolo di cui al punto precedente, mantenute ad una altezza massima complessiva di 2,20 m, fatte salve altezze inferiori previste negli strumenti urbanistici a tutela di visuali panoramiche e comunque in conformità alle Norme del Verde;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m; tale tipo di recinzione è ammessa esclusivamente in ambito agricolo.
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere prescritte per conseguire l’allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l’unità compositiva.
5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono muratura, calcestruzzo, pietra, mattone pieno, privi di elementi decorativi distintivi, salvo casi di particolare unitarietà di insieme con il complesso edificato o con preesistenti recinzioni di pregio, individuate a giudizio della Amministrazione comunale.
6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono metallo trattato e/o materiali in altra lega ed obbligatoriamente rifinito con coloriture di lunga durata e di minima emergenza rispetto all’intorno nonché legno; nelle zone agricole, e salvo diverse indicazioni di piani urbanistici esecutivi, sono ammesse reti in metallo rivestito in plastica verde, staccionate in legno e pali in legno o metallo.
7. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all’interno della proprietà (verso l’interno delle costruzioni od anche verso l’esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite nel paragrafo “passi carrabili”.
8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
9. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l’ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.
10. Le aree di arretramento delle recinzioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti dovranno essere sistemate a verde e/o a marciapiede a cura del proprietario frontista. L’impegno è sottointeso alla richiesta del permesso di costruire o alla DIA/SCIA, per l’esecuzione della recinzione o per il suo rifacimento.



20 – Serramenti

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza superiore a 2,20 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di almeno 4,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

3. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 2 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicano il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

21 – Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
- b) piastrelle e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi, alle informazioni per i turisti;
- e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
- f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, etc.;
- g) lapidi commemorative;
- h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

2. Le aree a parcheggio private asservite ad uso pubblico devono risultare opportunamente e costantemente segnalate a cura e a carico della proprietà con apposita cartellonistica verticale e segnaletica orizzontale conforme al Codice della Strada.

3. Gli indicatori e gli apparecchi di cui ai commi precedenti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.

4. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

5. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.

6. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

7. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, devono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

22 – Soppalchi

1. Ai fini del presente regolamento, è definito soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di



una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare i 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2. La realizzazione del soppalco è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

3. È comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,20 m;
- c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (N_p) ai sensi dell'art. 9, comma 12: come tale non ha effetti ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 9, comma 8, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (S_{Ul}) ai sensi dell'art. 9, comma 3.

5. Nel caso di edifici esistenti, la realizzazione di tali opere richiede la Dichiarazione di Inizio Attività (DIA/SCIA).

23 – Sporgenze fisse e mobili

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti, purché siano in linea con le leggi vigenti in materia - e i relativi regolamenti di attuazione - ed inserite in un progetto complessivo di valorizzazione dell'intero edificio e del contesto circostante.

24 – Strade private

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure per il rilascio di permesso di costruire e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade devono provvedere:

- a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 8,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,00 m.

5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 11,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli



e dei veicoli da trasporto.

6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, devono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 4 lux sul piano stradale.

8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

9. Per le strade di uso pubblico, consortili e vicinali o private devono essere rispettate le distanze minime di cui all'art. 36 del DPR 495/92 e s.m.i. (Regolamento d'Attuazione del Codice della Strade) salvo gli allineamenti prescritti all'art. 32 del presente REU.

10. Le strade private, gravate di servitù di pubblico passaggio, devono essere costruite, canalizzate e sistemate, illuminate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti. Qualora i frontisti non adempiano agli obblighi di cui al presente articolo, il sindaco, previa diffida, può, ai sensi delle vigenti leggi, far eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando la relativa spesa a carico dei frontisti, mediante procedimento di riscossione forzata.

11. Sono fatte salve le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

25 – Terrazzi, verande e serre

1. Ai fini delle prescrizioni costruttive di cui al presente articolo, sono definiti terrazzi le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.

2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.

3. Le verande e le serre sono ammesse in quanto costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante e purché:

- a) risultino da progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio, e si inseriscano coerentemente nel disegno di facciata;
- b) gli spazi risultanti siano conformi alle prescrizioni del presente REU;
- c) non siano adibite alla permanenza di persone.

4. In presenza di verande o serre nel complesso dell'edificio devono comunque essere osservati i seguenti requisiti:

- a) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda/serra non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda/serra apribile verso l'esterno non deve essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda/serra e di tutti i locali che si affacciano sulla medesima;
- b) le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi devono essere installati apparecchi a fiamma libera;
- c) i servizi igienici che si aprono sulle verande/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
- d) non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda/serra e i locali interni che su essa si affacciano;
- e) non devono essere installati nelle verande/serre corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- f) qualora siano presenti all'interno delle verande/serre tubazioni di distribuzione del gas a monte dei



- misuratori o i misuratori stessi, la veranda/serra deve essere resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte inferiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda/serra con un minimo di 0,2 mq;
- g) tubazioni e misuratore possono anche essere collocati in un settore della veranda/serra separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

5. Non sono considerate serre ai sensi del presente articolo le serre fisse agricole, che devono rispettare i parametri urbanistici ed edilizi per le attrezzature agricole previste nell'area in cui si collocano.

6. La realizzazione di verande e serre è consentita esclusivamente per le nuove costruzioni e conteggiata nel calcolo volumetrico dell'intero edificio. Non è ammessa la realizzazione di verande isolate. La loro realizzazione in edifici preesistenti deve essere considerata quale aumento di volumetria e pertanto possono essere consentite solo se esiste residuo volumetrico.

26 – Tettoie e Gazebo

1. Per tettoie si intendono strutture fisse o smontabili realizzate in ferro, legno e tegole (coppi), o struttura mista a protezione di facciate, terrazzi di copertura o realizzate in spazi privati o pubblici.

2. Le tettoie devono essere realizzate a protezione di facciate o ingressi particolarmente esposti alle intemperie ed aperte da almeno due lati; se realizzate su terrazzi di copertura devono inserirsi armonicamente nell'intero contesto circostante ed avere, per quanto riguarda le sole altezze, i requisiti dell'abitabilità. Per la loro realizzazione è necessario presentare regolare progetto a firma di tecnico qualificato e presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA/SCIA). Non sono considerate tettoie, e pertanto non ammesse, se:

- aperte su un solo lato;
- ricoprono interamente un solaio piano di copertura.

In quest'ultimo caso si tratterebbe di aumento di piano e pertanto soggetto a calcolo volumetrico se abitabile. In ogni caso dovrà essere rispettata l'altezza massima alla gronda prescritta nell'ambito in cui ricade l'immobile.

3. I gazebo, a differenza dei chioschi, sono strutture coperte a pianta circolare, quadra, pentagonale, esagonale, etc., aperte da tutti i lati e, se sopraelevate dal suolo, protette da ringhiera da usare:

- nei giardini quale spazio coperto;
- negli spazi pubblici per manifestazioni musicali e canore (cassa armonica), per vendita giornali, gelati, per spazi pubblicitari, per informazioni turistiche, etc.

4. I gazebo non sono soggetti a calcolo volumetrico, pertanto è necessario presentare progetto a firma di tecnico qualificato e presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA/SCIA).

Capo I – IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO

Art. 70 - Territorio urbanizzato

A – Ambito storico originario e della ricostruzione postsismica (ATO A)

1) Sono i nuclei originari degli attuali centri abitati che costituiscono l'armatura urbana storica del territorio del Comune di Nicotera, riconosciuti con apposita campitura negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico.

Essi comprendono il nucleo originario di Nicotera e le connesse emergenze storiche.

Essi sono caratterizzati da qualità storiche, testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici, sia nell'insieme dell'impianto insediativo delle aree inedificate e degli spazi pubblici. In tali zone non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto; valgono quindi le norme previste dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nella Sezione 2 Capo I del presente titolo.

Sono possibili interventi puntuali di ricucitura morfologica e insediativa tesa a restituire completezza formale e architettonica, secondo i criteri meglio specificati dai commi successivi.



2) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di norma da attuarsi attraverso intervento diretto, sono quelli definiti nella Sezione 2 Capo I delle presenti norme; sono consentiti i seguenti ampliamenti una tantum all'interno della sagoma planimetrica:

- sopraelevazione di 1 piano per gli edifici costituiti dal solo piano terreno;
- per gli edifici composti da parti di diverse altezze è ammessa la sopraelevazione della parte a un solo piano o di quella comunque delimitata da parti di altezze diverse, a condizione che non si superino le altezze dei corpi adiacenti più alti, non si crei discontinuità nel fronte principale di un edificio architettonicamente unitario.

3) I nuovi edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia coerente e allineata con l'edificazione circostante a 2 o a tre piani fuori terra;
- volume semplice con copertura piana, continua a capanna o a padiglione, manto in laterizio e finiture tradizionali;

4) Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

5) Le integrazioni dovranno essere realizzate secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente; nel caso in cui questo risulti ancora allo stato di "grezzo", cioè non intonacato, il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'ampliamento sarà condizionato all'impegno, sottoscritto dal richiedente, ad ultimare la finitura esterna dell'edificio esistente. Analogo impegno dovrà essere sottoscritto per l'ampliamento o per la realizzazione di annessi pertinenziali. Il rilascio del permesso di costruire sarà inoltre subordinato all'eventuale demolizione di manufatti precari e ricostruzione dei relativi volumi se condonati con le modalità architettoniche previste.

6) Gli interventi si realizzano attraverso DIA o SCIA o Permesso di Costruire per come specificato nella Sezione 1 del presente Regolamento.

7) Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

B – Ambito del territorio urbano consolidato, periurbano (ATO B)

1) Sono le parti di recente formazione costituite da edilizia discontinua e priva di qualità urbana, sulle quali sono possibili interventi puntuali di ricucitura morfologica e insediativa, tesi a restituire completezza formale e urbanistico-architettonica.

Rappresentano la gran parte del territorio racchiuso dalle mura analogiche, delimitate dal presente Piano. Esse si suddividono in aree la cui conformazione urbanistica era già definita dal presente Piano e aree che sono state considerate in aggiunta rispetto alla conformazione urbanistica precedente.

Sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni di pari volume, nei quali casi l'intervento dovrà tenere conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

E' previsto il mantenimento degli usi in atto e la possibilità dell'intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra quelle previste dalle lettere a,b,d del comma 4 dell'art. 57 della L.R. 19/2002. Ed inoltre sono ammesse le seguenti funzioni:

- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare le prescrizioni parametriche dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Permesso di Costruire in dette aree viene rilasciato a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione quantificati sulla base delle tariffe vigenti.

2) Gli interventi si realizzano attraverso DIA o SCIA o Permesso di Costruire Convenzionato per come specificato nella Sezione 1 del presente Regolamento.

Art. 71 - Territorio urbanizzabile

C - Aree della trasformazione attraverso progetti Unitari (ATO C)



1) Sono le parti del territorio racchiuso dalle mura analogiche, delimitate dal presente Piano che - pur essendo interessate da brani di urbanizzazione primaria - necessitano di un ridisegno delle parti al fine di ridare loro un'adeguata compiutezza formale.

2) All'interno di tali ambiti individuati, gli interventi si attuano tramite intervento diretto o Progetto Unitario secondo le tabelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato per ciascuna area. Per ogni intervento viene definito il perimetro, l'impianto urbanistico generale (localizzazione della viabilità, localizzazione delle aree per standard a verde o a parcheggi,) e i dati generali riferiti a parametri e Standards urbanistici le cui quantità rivestono valore prescrittivo.

3) Gli interventi di nuova realizzazione dovranno osservare le prescrizioni parametriche dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione.

In sede di formazione del progetto edilizio, definito sulla base dei parametri e dei criteri prescritti, dovranno essere indicate le modalità di allaccio alla rete di erogazione dei servizi e descritti i criteri di smaltimento dei reflui.

Devono essere specificate dettagliatamente le modalità di distribuzione automobilistica ai lotti residenziali e, qualora fosse necessaria la realizzazione di una strada di distribuzione interna, sarà necessaria la specificazione delle caratteristiche morfologiche.

Le strade di distribuzione interna, diverse dalle strade individuate nella planimetria del PSC o dalla scheda progettuale, rimangono private; la loro manutenzione deve essere garantita dal proprietario o dai proprietari direttamente interessati.

Il progetto per l'eventuale strada di accesso così come il progetto per gli allacciamenti alla rete di erogazione dei servizi pubblici e di smaltimento delle acque reflue fanno parte integrante del procedimento di formazione del provvedimento edilizio sopra descritto. A tal fine deve essere presentata apposita planimetria di progetto ad adeguata scala di rappresentazione (1/100 e/o 1/50) con allegate sezioni e dettagli costruttivi. Nella relazione descrittiva devono infine essere descritti analiticamente i criteri di intervento relativamente alle opere di urbanizzazione e di allaccio.

4) Il Permesso di Costruire viene rilasciato previa approvazione del Progetto Unitario da redigere secondo le norme specificate nel presente Regolamento, le prescrizioni vincolanti contenute nella Scheda progettuale specificatamente individuata nell'allegato Repertorio dei Progetti e secondo le procedure contenute nella Sezione 1 del presente Regolamento.

5) Permangono in tale ambito tutte le "eredità di Piano" rivenienti dal PRG che si va a sostituire con il presente PSC, fermo restando che l'eventuale attività di trasformazione edilizia rimane in tali porzioni di territorio subordinata alle previsioni e/o prescrizioni puntualmente sussistenti in relazione a situazioni vincolistiche sopravvenute.

D - Aree della trasformazione attraverso PAU (ATO C-CR-CS-CT)

1) Sono parti del territorio racchiuso dalle mura analogiche, delimitate dal presente Piano, completamente prive di elementi di urbanizzazione primaria, i cui spazi necessitano di un adeguato disegno pianificatorio.

2) Gli interventi si attuano tramite PAU, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero perimetro. La realizzazione degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, verde) specificamente definiti e relativi a ciascun intervento è a carico dei lottizzanti.

3) Gli interventi di nuova realizzazione dovranno osservare le prescrizioni parametriche dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

4) Edificazione di tipo indiretta. I PAU da redigere, conformemente a quanto previsto dall'art. 30 della L.R. 19/02, e secondo i parametri urbanistici meglio specificati dalla tabella parametrica che integra le Norme Tecniche di Attuazione, dovranno attenersi alle procedure precisate nella Sezione 1 del presente Regolamento.

E - Aree agricole intraurbane (ATO E)

1) Nelle aree agricole intraurbane, poste all'interno delle mura analogiche, è ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, ad eccezione di:

- arboricoltura da legno e vivaistica;
- allevamenti e colture intensive.



2) Le nuove costruzioni devono essere connesse all'attività agricola quale offerta di ulteriori servizi nell'ottica della tendenza a considerare l'agricoltura in termini multisettoriale, quantunque non sia necessario possedere i requisiti previsti per l'edificazione sulle aree agricole poste sul territorio aperto.

3) Gli interventi di nuova realizzazione dovranno osservare le prescrizioni parametriche dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

4) Gli interventi ammessi nelle aree libere intraurbane non devono in ogni caso comportare alterazioni:

- delle caratteristiche planoaltimetriche generali;
- delle opere di contenimento (muri, ciglioni, lunette, ecc.);
- della viabilità e dei percorsi poderali esistenti;
- delle alberature connotanti il paesaggio;
- delle opere e delle sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.

Per il rilascio del Permesso di Costruire relativo a nuove costruzioni, sia residenziali che annessi rustici, è necessario costituire, attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, un vincolo di asservimento dei terreni interessati, che va registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

F - Aree ad edificazione indiretta (Eredità di Piano) e di concertazione urbanistica in corso di attuazione

Costituiscono le aree sottoposte alla disciplina vigente delle Zone C e D del PRG alla data di adozione del presente Piano.

Per le aree interessate – ad eccezione di quelle il cui schema di convenzione urbanistica è stato già approvato dal Consiglio Comunale - vigono le norme previste dallo strumento urbanistico generale vigente, condizionate dalle prescrizioni eventualmente indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione.

G - Insediamenti diffusi individuati sul territorio aperto (ATO BR)

In queste aree sono ammesse nuove costruzioni nei limiti prescritti e la conservazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione di pari volume. Il verde privato esistente dovrà essere rigorosamente conservato.

In caso di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione l'intervento dovrà tener conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare le prescrizioni parametriche dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC è consentito, per una sola volta, un ampliamento del 20% della superficie lorda di pavimento S_{lp} esistente. Tale ampliamento deve essere finalizzato all'adeguamento igienico sanitario delle unità immobiliari.

H - Aree soggette al recupero degli insediamenti abusivi (ATO RA)

I nuclei residenziali costituiti da raggruppamenti di abitazioni abusive potranno essere oggetto di sanatoria urbanistica, previa redazione di un Progetto Unitario a spese e cura dei proprietari, i quali s'impegheranno a sottoscrivere adeguata Convenzione nel rispetto delle seguenti condizioni:

- ricognizione di tutte le superfici costruite al momento dell'adozione delle presenti norme;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e allaccio alla rete dei pubblici servizi;
- rilascio delle aree a standard (D.I. 1444/68) nella misura di 26 mq./ab..

Tale Progetto Unitario da redigere conformemente a quanto sopra, unitamente allo schema di Convenzione, potrà essere approvato dalla Giunta Comunale previo parere dell'Ufficio competente.

Per tutte gli altri tipi di abusi presenti sul territorio urbanizzato e urbanizzabile – fermo restando che non sono suscettibili di sanatoria opere realizzate in contrasto con i vincoli di inedificabilità assoluta previsti dal Presente PSC, configurabili in case o edifici isolati, vale a dire che non presentano carattere di continuità (intendendo tali due o più edifici la cui distanza tra lati o fronti non superi i 30,00 ml.) - dovranno essere previste le aree a parcheggio secondo quanto stabilito dall'art. 68 punto 3) del presente REU.

Capo II - IL SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 72 - Nuove Aree di trasformazione e progetti di spazio pubblico

Disposizioni Generali

1. Le Nuove Aree di Trasformazione riguardano ambiti per i quali il PSC prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti di tipo turistico, a nuovi servizi, disciplinati in generale dalle presenti norme. Tali aree sono poste lungo la SS 522.
2. Tutte le Aree di Trasformazione sono soggette a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata ovvero ad attuazione diretta tramite "Permesso di Costruire convenzionato" secondo le modalità di seguito descritte. E' sempre obbligatoria la redazione di un Piano Attuativo in caso di modifica delle prescrizioni delle singole schede delle aree di trasformazione contenute nel Repertorio dei Progetti Unitari.
3. Tutte le aree a standards individuate nelle aree di trasformazione dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. La cessione gratuita al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito dell' Area di Trasformazione, dovrà essere definita in sede di convenzione. All'interno della Convenzione potrà essere stabilito che alcune aree, comunque gravate da vincolo di uso pubblico potranno essere lasciate alla proprietà privata. Gli indici e i parametri contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione costituiscono la base per la stesura del piano attuativo.
4. I Piani Attuativi o i Permessi di costruire Convenzionati possono non ricomprendere l'intero perimetro dell'Area di Trasformazione. In tal caso spetta al Dirigente o al Responsabile di Servizio con apposito Provvedimento e alla Giunta Comunale definire l'ambito minimo di intervento e lo strumento di attuazione da adottare, in coerenza con gli obiettivi indicati dal PSC per ciascuna area. All'interno di ciascun ambito dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per ciascun ambito.
5. Ciascun ambito dovrà inoltre prevedere una quantità minima di standards da rapportare al volume edificabile e proporzionale agli standards previsti per l'intera area di trasformazione.
Non è consentita la monetizzazione delle aree a standards che devono quindi essere completamente recuperate e cedute.
6. L'attuazione delle previsioni delle Aree di Trasformazione potrà avvenire nei seguenti modi:
 - a. a seguito di accordo complessivo dell'intera proprietà. In questo caso, gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede, attraverso Permesso di Costruire diretto, previa la stipula di Convenzione urbanistica e formalizzazione di apposito atto d'obbligo.
 - b. a seguito di accordo parziale tra i proprietari. In questo caso, gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede del Repertorio Progetti Unitari attraverso Permesso di Costruire diretto previa la stipula di Convenzione urbanistica e formalizzazione di apposito atto d'obbligo, con le seguenti limitazioni:
 - la superficie minima di intervento deve essere identificata con almeno una area di concentrazione volumetrica;
 - deve essere individuata proporzionalmente un'area da destinare a standards;
 - deve essere garantita la realizzazione della volumetria residua da realizzare negli interventi successivi.
7. I PA o il "Permesso di Costruire convenzionato" dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche previste dal PSC, salvo modeste rettifiche delle stesse, dovute a esigenze comprovate e determinate da situazioni di fatto, che dovranno comunque rispettare gli obiettivi e i principali elementi costitutivi specificati per ciascuna Area di Trasformazione.
8. L'acquisizione delle aree a standard aggiuntive può avvenire:
 - tramite cessione e realizzazione gratuita (o convenzionamento dell'utilizzo nel caso di attrezzature pubbliche). Le aree pubbliche aggiuntive che verranno rilasciate con le stesse modalità di cui al comma precedente garantiranno una premialità urbanistica secondo gli indici e i parametri contenuti nelle Schede Generali allegate al presente REU.Sulla cessione delle aree aggiuntive l'Amministrazione Comunale può sempre intervenire, attraverso il dispositivo dell'esproprio, qualora risultasse necessario il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.
Resta individuata una fascia di territorio profonda circa 50 metri a partire dall'arenile verso l'interno – meglio individuata nella Tav. QCU10 quale Ambiti per attrezzature turistico-balneari – nella quale sono ammessi interventi di esclusivo carattere turistico-balneare con esclusione assoluta di manufatti di tipo residenziale.
Sono consentite le realizzazioni delle seguenti attrezzature:
bar, ristoranti, servizi igienici, spogliatoi, con $U_f=0,10$ mq/mq, $H_{max}=3,50$ m, e le aree a parcheggi come stabilito dall'art. 68 punto 3) lettera c del presente REU.

Art. 73 – Ambiti produttivi di tipo artigianale (ATO D)



1) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- industriale;
- commercio all'ingrosso;
- residenza di servizio alla produzione con Slp non superiore a mq 200
- direzionale;
- bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive.

È vietato l'insediamento di: industrie insalubri di I classe; depositi di rottamazione e attività comunque comportanti degrado del paesaggio, inquinamento, ecc.

2) Per le attività produttive è ammesso l'utilizzo di uno spazio per l'esposizione e la vendita dei propri prodotti con una superficie utile netta non superiore al 20% della superficie utile netta totale e comunque non superiore a mq 150.

3) Si attuano tramite intervento diretto. In tali aree sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come meglio specificato nella Sezione 2 Capo I.

Gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento dovranno osservare le prescrizioni parametriche dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Per adeguamenti funzionali degli edifici esistenti è consentito un ampliamento un tantum fino a mq 100 di superficie coperta anche in deroga al rapporto di copertura esistente. E' consentito il superamento del limite di altezza per cicli produttivi che necessitino di particolari impianti.

4) Gli interventi edilizi devono completare o riqualificare le opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale.

Il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, la disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi.

Deve essere prevista la messa in dimora di alberature ad alto fusto scelte tra le specie arboree locali e disposte lungo l'intero perimetro della superficie utilizzata dall'attività.

La cessazione o il trasferimento dell'attività rientranti in queste zone comportano l'adeguamento dell'area e degli edifici a quanto consentito dalle norme di zona entro la quale l'area stessa si colloca.

Art. 74 - Attrezzature per lo sport e il tempo libero (ATO F)

All'interno di tale ambito l'obiettivo è quello di realizzare un'area verde da destinare a verde attrezzato; questa attrezzatura costituisce un elemento di integrazione all'offerta turistica del territorio comunale.

L'edificazione connessa a tale intervento dovrà rispettare i parametri prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Modalità d'intervento: strumento urbanistico attuativo.

Le superfici destinate a parcheggio dovranno essere realizzate esclusivamente con spazi di sosta e di manovra in materiale permeabile (tipo grigliato erboso, terra battuta, etc.) ed essere piantumate.

Art. 75 – Tipi edilizi e modalità insediative

Le tipologie edilizie di cui al presente Titolo sono descritte a partire dalle loro caratteristiche dimensionali, distributive e dalla loro modalità insediativa, cioè a partire dal posizionamento degli edifici nel lotto, rispetto allo spazio pubblico esterno e rispetto allo spazio aperto privato interno al lotto stesso.

1) CASA ISOLATA SU LOTTO

- lotto recintato contenente un edificio principale ed eventualmente una o più costruzioni di pertinenza;
 - edificazione limitata in altezza: uno, due, solo raramente tre piani fuori terra;
 - edificio principale in posizione isolata all'interno del lotto e nella maggior parte dei casi arretrato dai confini;
 - l'edificio principale contiene da uno a più alloggi con spazio aperto privato di pertinenza del singolo alloggio;
- Hanno queste caratteristiche:

- le case minime su lotto, con accessi autonomi, che occupano lotti piccoli con dimensione inferiore ai 400 mq;
- le villette su lotto di piccole e medie dimensioni (dai 400 ai 600 mq di lotto) con accessi autonomi.
- spazio aperto a giardino;
- le ville su lotto di medie e grandi dimensioni (superiori ai 600 mq di lotto) con accessi autonomi;
- le case plurifamiliari su lotto di medie dimensioni (dai 700-800 mq di lotto) con accessi autonomi oppure rampa e interrato per garages comuni e accessi pedonali autonomi).



Elemento caratteristico e qualitativo della casa su lotto è la dotazione di uno spazio non edificato privato per ciascun alloggio. Il posizionamento dell'edificio nel lotto dovrà valorizzare questa caratteristica privilegiando posizionamenti non centrati.

E' preferibile che la parte prevalente dello spazio aperto sia esposta a sud o a ovest e che l'edificio sia posizionato sul lato nord, nord-est del lotto.

2) CASA NEGOZIO

- lotto di dimensioni variabili occupato da un edificio con destinazione mista, residenziale e commerciale generalmente commerciale al piano terra e con un alloggio al piano primo;
- edificazione limitata in altezza: uno, due, solo raramente tre piani fuori terra;
- la parte del lotto lungostrada viene utilizzata come pertinenza del negozio (spazio espositivo scoperto, parcheggio, piazzola); in alternativa l'edificio confina con il lotto sul/i lato/i verso strada.

Nel posizionamento dell'edificio sul lotto generalmente parte dello spazio privato viene destinato a pertinenza delle attività commerciali ospitate ed utilizzato per esempio per l'esposizione, come parcheggio o come spazio per la sosta delle persone.

E' preferibile che la parte prevalente dello spazio aperto sia esposto a sud o a ovest e che l'edificio sia posizionato sul lato nord, nord-est del lotto.

3) CASA LUNGOSTRADA

- lotto recintato verso la sede stradale contenente un edificio principale ed eventualmente una o più costruzioni di pertinenza;
- giardino o cortile fronte strada e lotto in continuità con lo spazio rurale;
- distanza minima dalla strada ml 5,00

E' consigliabile mantenere la massima distanza dalla strada nel caso di fondo agricolo alle spalle della casa d'abitazione; in alternativa per sfruttare lo scoperto di pertinenza si ridurrà fino al minimo di legge la distanza dalla strada prevedendo una barriera vegetale di difesa dal rumore.

E' opportuno destinare parte del lotto compresa tra strada e giardino privato a spazio di servizio per l'automobile (accesso e sosta) in modo da non ingombrare la sede stradale durante le manovre di accesso al lotto.

E' in generale preferibile che la parte prevalente dello spazio aperto sia esposto a sud o a ovest e che l'edificio sia posizionato sul lato nord, nord-est del lotto.

4) CASA SCHIERA

- lotto occupato da un edificio principale con pianta generalmente allungata costituito dall'accostamento o composizione di più alloggi disposti in continuità o tra loro sfalsati;
- edificazione alta due o talvolta tre piani fuori terra, quando si è in presenza allo stato di fatto di dislivelli del terreno tali da favorire nel progetto l'utilizzo di tre piani per le abitazioni;
- alcune pertinenze dell'alloggio come garages, atri o ambienti di soggiorno possono essere esterne, staccate oppure accorpate all'edificio principale;
- spazio aperto generalmente suddiviso in modo da far corrispondere ad ogni alloggio un giardino domestico;
- i garages possono essere distribuiti da unica rampa per tutti gli alloggi oppure singolarmente.

Per le case a schiera è preferibile un orientamento nord-sud o una rotazione di 30° o 45° rispetto all'asse est-ovest in posizione nordest. Va comunque evitato che la parte prevalente dello spazio aperto sia esposta a nord.

5) AGGREGAZIONI DI SCHIERE

Ripetizione di case a schiera con medesime caratteristiche architettoniche e stilistiche, anche se differenti sotto l'aspetto distributivo, localizzate nel lotto in modo da ottenere svariate e particolari configurazioni spaziali e articolazioni del rapporto tra spazi singoli privati, spazi comuni collettivi e spazi pubblici. Il posizionamento degli edifici a schiera all'interno della superficie edificabile può determinare differenti livelli di ripetizione o articolazione del rapporto tra spazio privato singolo, spazio condominiale collettivo e spazio pubblico e tra questi spazi e la mobilità carrabile e pedonale.

6) EDIFICIO A BLOCCO

- lotto recintato contenente un edificio principale con pianta generalmente compatta e raramente costruzioni di pertinenza;
- edificazione alta a partire dai tre piani;



- grande varietà di forme per gli edifici;
- edificio principale in posizione isolata all'interno del lotto e nella maggior parte dei casi arretrato dai confini;
- l'edificio principale contiene più alloggi serviti generalmente da un unico vano scala con spazio aperto privato comune; in qualche caso di pertinenza degli alloggi al piano terra;
- garages e/o posti auto in autorimessa comune;
- accessi carrai e pedonali generalmente unici per tutti gli alloggi;
- destinazione d'uso generalmente residenziale - terziaria, talvolta con presenze commerciali al piano terra, nel qual caso lo scoperto privato viene utilizzato come pertinenza della funzione commerciale.

Hanno queste caratteristiche:

- le palazzine condominiali: edifici alti tre, quattro, max cinque piani. Distributivo solitamente ripetuto dal secondo livello in su;
- le case a torre: dai sei piani a salire. Distributivo solitamente ripetuto dal secondo livello in su;
- i blocchi residenziali ibridi: recente variante della palazzina o della torre: l'edificio contiene più alloggi, dei quali alcuni eventualmente organizzati su più livelli.

La tipologia è ibrida in quanto in essa si articolano e mescolano caratteri propri di diverse tipologie: per esempio l'ultimo livello mansardato o il giardino privato di pertinenza degli alloggi al piano terra, oppure piani centrali in duplex.

Schemi di posizionamento degli edifici su lotto

Il posizionamento dell'edificio nel lotto è strettamente legato al posizionamento degli accessi carrai e pedonali e all'attacco a terra dell'edificio.

Per un ottimale valorizzazione dello spazio aperto di pertinenza è preferibile che i garages siano completamente interrati e che il piano terra dell'edificio sia libero. Lo scoperto di pertinenza può essere riservato ai soli proprietari degli alloggi al piano terra nel caso di tipologie ibride.

Il posizionamento dei garages al piano terra è sconsigliato in quanto porta a pavimentare o asfaltare tutta o buona parte dello scoperto di pertinenza.

7) EDIFICIO IN LINEA

- lotto recintato contenente un edificio principale con pianta generalmente allungata e raramente costruzioni di pertinenza;
- edificazione alta a partire dai tre piani;
- edificio principale in posizione isolata all'interno del lotto e nella maggior parte dei casi arretrato dai confini;
- l'edificio principale contiene più alloggi serviti da due o più vani scala con spazio aperto privato comune; in qualche caso di pertinenza degli alloggi al piano terra;
- garages e/o posti auto in autorimessa seminterrata o interrata comune o garages singoli;
- accessi carrai e pedonali generalmente unici per tutti gli alloggi serviti dallo stesso vano scala;
- destinazione d'uso generalmente residenziale - terziaria, talvolta con presenze commerciali al piano terra.

L'edificio in linea può essere disposto lungo il perimetro del lotto in modo da instaurare un rapporto diretto tra edificio e spazio pubblico.

Anche se l'edificazione è posta in posizione arretrata dal confine del lotto di pertinenza, la parte del lotto antistante l'edificio ed in continuità con lo spazio pubblico, generalmente stradale, viene con questa tipologia utilizzata come pertinenza dei piani terra: come spazio espositivo scoperto di eventuali negozi, come parcheggio, come piazzola per la sosta e l'incontro. L'eventuale accesso carraio al retro dell'edificio avviene solitamente attraverso un passaggio porticato carrabile al piano terra.

Il posizionamento ideale rispetto all'asse eliometrico per un edificio in linea pluripiano è la disposizione secondo un'inclinazione di 18° verso est oppure in posizione nord-sud. Il posizionamento dell'edificio nel lotto deve tener conto di altri aspetti e solitamente fare in modo di valorizzare lo scoperto di pertinenza come giardino condominiale (o privato nelle tipologie ibride) o come spazio privato di uso pubblico. A seconda dell'obiettivo l'edificio può essere posizionato:

Parallelo alla strada con arretramento

- Nel caso il piano terra sia esclusivamente residenziale è preferibile che l'arretramento sia tale da garantire la presenza di uno spazio aperto il più possibile unitario e piantumato – nel caso di edificio con piano terra commerciale l'eventuale area a parcheggio è preferibile che sia disposta ortogonalmente alla strada e all'edificio;

Trasversale alla strada

- Tale posizione può essere conveniente per edifici con piano terra in parte commerciale e di parte abitabile.

8) AGGREGAZIONI DI EDIFICI IN LINEA: FRONTI, CORTINE E ISOLATI RESIDENZIALI

Gli edifici in linea possono presentare uno o entrambi i lati corti ciechi ed essere posti in sequenza ed in aderenza in modo da formare cortine edilizie continue, generalmente lungostrada, definendo e delimitando spazi aperti di uso pubblico quali piazze, viali pedonali, incroci etc.

In questi casi il posizionamento degli edifici potrà avvenire a filo strada oppure arretrato destinando ad uso pubblico la parte del lotto compresa tra edificio e strada.

9) CORTI RESIDENZIALI

La disposizione ed aggregazione di edifici a schiera o in linea può dar luogo alla definizione di spazi aperti condominiali a corte. Negli esempi più felici tale modalità di aggregazione consente di ottenere spazi molto riservati e quasi esclusivamente pedonali all'interno della corte e fronti in diretta relazione con lo spazio aperto di uso pubblico all'esterno.

Generalmente gli edifici tendono a porsi lungo il perimetro racchiudendo uno spazio interno privato suddiviso nei singoli giardini di pertinenza o condominiale.

Capo III – IL TERRITORIO APERTO – LE AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Art. 76 – Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree produttive agricole

1) Le aree produttive agricole comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

2) L'utilizzazione in generale del territorio e in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici ai fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente è regolata dalle leggi nazionali e regionali specifiche e in particolare dalla L.R. 19/2002.

3) Nelle aree produttive agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole eccetto quelli specificatamente disciplinati dalle presenti norme.

4) Nelle aree produttive agricole sono ammesse le funzioni specificate agli articoli seguenti per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso e le attività vietate sono:

- depositi di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili all'attività agricola;
- qualsiasi scarica di materiale non autorizzata dall'A.C.;
- prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
- attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o convenzionate ai sensi di legge;
- attività commerciali, anche se temporanee, non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo riconosciute valide in base al Piano di Sviluppo Aziendale e più in generale dalle norme che regolano le attività agroturistiche;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale, per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche.

REGOLAMENTO PER LE AREE AGRICOLE E PER LE AREE DI SALVAGUARDIA

Art. 77 – Finalità

1) Le presenti norme sono redatte in conformità con le indicazioni della L.R. 19/2002.

2) Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione del territorio aperto perseguendo le finalità stabilite dall'art. 50 comma 3 della L.R. 19/2002, ovvero:

- a. valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- b. valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.;
- c. porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;



- d. incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- e. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- f. tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- g. orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'agro del Comune di Nicotera.

Art. 78 – Attività consentite nel territorio aperto

Entro le aree agricole sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice Civile.

Art. 79 – Individuazione delle aree agricole poste sul territorio aperto

- 1) Nel Piano Strutturale Comunale il territorio aperto, o spazio rurale, viene classificato come segue:
 - Aree agricole a carattere produttivo: aree considerate di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva in relazione alla composizione e localizzazione dei terreni o in virtù di una produzione specializzata;
 - Aree agricole di salvaguardia ambientale: aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità e tutela ambientale. In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo il recupero di quelle esistenti in base alle norme generali contenute nel presente Regolamento.
- 2) I confini delle zone agricole sono riportati nella tavola del territorio aperto.
- 3) Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 80 – Criteri per l'edificazione nelle aree agricole

- 1) Oltre agli interventi diretti, sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dai successivi artt. 81 e 82.
- 2) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 3,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 3,00.
Per il rilascio del Permesso di Costruire relativo a nuove costruzioni, sia residenziali che annessi rustici, è necessario costituire, attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, un vincolo di asservimento dei terreni interessati, che va registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari.
- 3) In tutte le aree del territorio aperto in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di esondazione fluviale e comunque in quelle comprese entro il limite di 150 ml. dal bordo delle acque pubbliche classificate è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.
- 4) Per il rilascio del Permesso di Costruire a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:
 - a. autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione dell'azienda agraria, e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;
 - b. per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo art. 21 comma 2.
 - c. elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
 1. relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:
 - indicazioni catastali e proprietà;
 - descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
 - inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;
 - indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, ecc.
 - descrizione dello smaltimento dei reflui;
 - adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);



- relazione agronomica, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);

- descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti.

2. elaborati di progetto contenenti:

- corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;

- stralcio della tavola di zonizzazione;

- planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento

- planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1: 2.000)

- planimetria quotata degli interventi in scala uguale;

- eventuali disegni particolari delle opere.

3. piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;

4. schema di visualizzazione, come previsto al successivo art. 80 punto 1 lettera d – studio di compatibilità agroambientale, assistito da prescrizioni specifiche nelle Norme tecniche di Attuazione nel caso in cui l'intervento riguardi:

1) fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi circa);

2) impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta;

3) altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

5. Per lo svolgimento delle attività previste all'art. 77, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al Sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

a. le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;

b. il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;

c. il rispetto delle norme di riferimento;

d. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa, nelle Aree agricole a carattere produttivo, in fondi con superficie minima di almeno 2.000 mq sarà possibile realizzare un vano appoggio, a solo uso deposito, delle dimensioni di non oltre 20,00 mq., per cui andrà richiesto adeguato Permesso di Costruire nei modi previsti.

6. Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi di balconi, pensiline ed aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

7. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

8. Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 7,50 ml. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10,00 ml, per le strade comunali 15,00 ml, per le strade provinciali 20,00 ml, per le strade statali 30,00 ml.

9. Le recinzioni potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza max di ml. 1,00 e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno, non superiore a 2,50 ml.

Art. 81 – Contenuti degli studi di compatibilità agroambientale

1) Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di Permesso di Costruire come specificato all'art. 19, comma 5, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e



pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurne gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c. descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d. "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
 - rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
 - visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);
 - nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;
 - nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
 - descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Art. 82 – Agriturismo

- 1) E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la Legge 96/2006 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesto il Permesso di Costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi cinque posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 90 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.
- 2) Il concessionario, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di Permesso di Costruire deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 20 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.
- 3) Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
- 4) La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

Art. 83 – Turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura

- 1) Per turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.
- 2) Nelle aree agricole sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice di utilizzazione territoriale di 0,02 mq/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale sino a 0,04 mq/mq.
- 3) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.
- 4) L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;



- b. ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- c. allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5) L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

- a. esercizi di contenuta ricettività alberghiera;
- b. esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande;
- c. esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6) La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7) La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

Art. 84 – Frazionamenti e accorpamenti

1) I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

2) Sui corpi catastali in zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore a 1,00 ha, per un periodo di 3 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di tecnico abilitato.

Art. 85 – Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2) Nell'ambito del territorio aperto i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

a. Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.

Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;

b. Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.

Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e.;

c. Corpi di fabbrica sostituiti, tipo logicamente compatibili.

Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e.;

d. Corpi di fabbrica sostituiti, tipo logicamente incompatibili.



Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e.;

e. Corpi di fabbrica nuovi.

Sono conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

a. altezza: con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda;

- per gli edifici ad un piano fuori terra min. 3,00 ml, max 3,50 ml,

- per edifici a due piani fuori terra, min. m 6, max. ml 6,50.

Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a valle. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a ml 2,70 né maggiore di ml 3,80..

b. spessore del corpo di fabbrica: max m 6,50, min. ml 4,00.

E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due piani; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;

c. tamponature ed isolamenti.

Per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.)

oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;

d. sistema delle coperture.

A tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 15° e 20° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm.), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;

e. articolazione dei prospetti.

Proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;

f. materiali di finitura (interni ed esterni).

Selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

a. La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui art. 80 lettera d. delle presenti Norme di Attuazione, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.

b. Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali.

c. I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale.

d. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.



Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

Art. 86 – Annessi rustici e altri insediamenti produttivi

1) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50,00 ml dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500,00 ml se trattasi di allevamento per suini, 300,00 ml per avicunicoli e 100,00 ml per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle già definite zone territoriali A, B, C, F, G e individuate all'interno del limite del perimetro dell'ambito urbano.

2) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

3) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agroindustriale dovranno essere ubicati nelle già definite zone D ora ambito produttivo, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

4) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agroindustriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime giuridico regolato dall'art. 878 del Codice Civile. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

5) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

6) Ogni serra, purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i., nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

Art. 87 – Edifici in fregio alle strade

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Nuovo Codice della Strada, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle aree vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come ripreso dal T.U. 380/01 e s.m.i.;

b. la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 79 punto 2)..

Art. 88– Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento entro le scadenze prescritte ex L. 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 89 – Piano del verde urbano (ATO V)



- 1) Il piano del verde urbano è uno strumento che consente di determinare un programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici dell'area urbana.
- 2) Il piano del verde urbano potrà essere predisposto dietro incarico dell'Amministrazione Comunale.
- 3) Il piano del verde urbano sarà costituito dai seguenti elaborati:
 - a. censimento del verde, contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di carta di rilievo del verde urbano, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;
 - b. un regolamento del verde, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l'attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e comprenderà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, ecc.
 - c. un piano degli interventi sul verde pubblico, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;
 - d. un piano generale delle manutenzioni del verde pubblico, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;
 - e. un piano generale di programmazione del verde, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;
 - f. un piano di promozione del verde, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini;
- 4) Il piano degli interventi potrà essere successivamente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico, mentre l'intero piano del verde dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall'Amministrazione.
- 5) Il piano del verde dovrà essere realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano. Il gruppo di lavoro avrà al suo interno almeno un architetto e sarà coordinato da un dottore agronomo o da dottore forestale iscritto all'Albo.

Capo IV – I SERVIZI

Art. 90 – Sistema dei servizi

Attrezzature generali di interesse pubblico (ATO F)

- 1) Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico anche realizzati da privati a livello comunale o sovracomunale. La proprietà delle aree può anche non essere pubblica.
- 2) Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge.
- 3) L'Amministrazione Comunale può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi; l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste, sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che garantisca l'uso pubblico dell'opera realizzata. Per gli affidamenti esterni si osserveranno, in quanto applicabili, le norme in materia di appalti di opere pubbliche e servizi.

Aree per la protezione civile (ATO PC)

L'area del campo sportivo in fase di emergenza potrà essere utilizzata quale area di ammassamento delle persone e dei mezzi della protezione civile.

Le aree di primo soccorso invece sono localizzate nei punti maggiormente sensibili dell'abitato del capoluogo.

Queste, essendo destinate alla realizzazione di insediamenti di breve e medio periodo, saranno localizzate in prossimità di parti urbane infrastrutturate (strade, reti tecnologiche, ecc).

Infine per le aree di attesa si utilizzeranno gli spazi pubblici aperti (piazze, giardini, slarghi) localizzati all'interno dei centri abitati.

Per il dettaglio si rimanda al Piano di Protezione di Civile, di cui s'è dotato l'Ente, integralmente recepito dal PSC.

Piazze e spazi pavimentati

Le aree così classificate sono spazi pedonali, eventualmente alberati e destinati alla sosta delle persone e alle attività ricreative. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi non devono ostacolare i percorsi pedonali. La

superficie deve essere pavimentata in materiali antisdrucchiolevoli e preferibilmente con pietra locale. Le aree destinate a piazze devono essere illuminate.

Capo V – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 91 – Le infrastrutture della mobilità (ATO MOB)

1) Le infrastrutture della mobilità comprendono: le sedi stradali, i nodi stradali e le relative aree di rispetto, nonché i parcheggi pubblici.

2) Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli enti competenti istituzionalmente.

3) Per ciò che riguarda la viabilità storica devono essere conservati i seguenti elementi se di rilevanza storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi.

Quando non più carrabile, la viabilità storica dovrà essere mantenuta a cura dei frontisti come tracciato pedonale.

Su tali strade, pubbliche o vicinali, dovrà essere inoltre garantita la libera percorribilità dei tracciati.

Eventuali variazioni di tracciato sono ammesse quando:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra mondiale.

Le variazioni non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti e in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

4) Negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti da potenziare o migliorare. Il tracciato definito in cartografia ha valore indicativo; tuttavia la progettazione esecutiva non potrà introdurre modificazioni sostanziali; le variazioni saranno finalizzate a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

Art. 92 – Linee per il trasporto energetico (ATO RE)

1) La costruzione di linee elettriche ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione a destinazione residenziale o che comunque comporti tempi di permanenza prolungati dovrà rispettare le distanze previste dalle disposizioni di legge vigenti.

2) Le linee aeree di distribuzione locale di energia elettrica sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche;
- centri urbani e aggregati minori, all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrato in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

Ogni nuovo insediamento deve essere assistito da specifico studio di impatto ambientale, da redigersi secondo le modalità e gli schemi dettati dalla normativa sovraordinata, che giustifichi l'intervento sia sotto il profilo paesaggistico sia sotto quello della salubrità.

Art. 93 – Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni



1) Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche,
- centri urbani e aggregati rurali minori,
- strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato e a una fascia di 10 ml per lato.

2) Nelle aree in cui è consentita l'installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritta una distanza minima di 100 m dagli edifici destinati ad ospitare persone.

Ogni nuovo insediamento deve essere assistito da specifico studio di impatto ambientale, da redigersi secondo le modalità e gli schemi dettati dalla normativa sovraordinata, che giustifichi l'intervento sia sotto il profilo paesaggistico sia sotto quello della salubrità.

Art. 94 – Aree cimiteriali (ATO RC)

All'interno delle aree di rispetto non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti, ma le stesse possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

Art. 95 - Infrastrutture ferroviarie (ATO RS)

1. Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e alle relative fasce di rispetto; comprende inoltre la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali.

2. In queste zone ogni intervento è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione e dell'Amministrazione ferroviaria.

3. Le distanze di rispetto dalla ferrovia sono indicate con una fascia di rispetto all'esterno del Centro Abitato, mentre all'interno del Centro Abitato valgono le disposizioni di legge. In tale aree non è ammessa alcuna nuova edificazione, ma solo interventi di manutenzione degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.

4. All'interno del Centro Abitato, qualora la linea di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

* * * * *



SEZIONE 4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 96 - Elaborati costitutivi del P.S.C.

Il P.S.C. - studio urbanistico di sintesi generale, nel presente documento definitivo, è costituito dai seguenti elaborati e tavole grafiche:

- Tav. U. 01	Relazione Generale		
- Tav. U. 02	Inquadramento Territoriale	scala	varie
- Tav. U. 03	Carta di base	scala	1:10.000
- Tav. U. 03a	Carta di base "Quadrante A"	scala	1:5.000
- Tav. U. 03b	Carta di base "Quadrante B"	scala	1:5.000
- Tav. U. 03c	Carta di base "Quadrante C"	scala	1:5.000
- Tav. U. 04	Piano Comunale Spiaggia Vigente	scala	1:2.000
- Tav. U. 04.1	Piano di Protezione Civile		
- Tav. U. 05a	P.R.G. Vigente "Quadrante A"	scala	1:5.000
- Tav. U. 05b	P.R.G. Vigente "Quadrante B"	scala	1:5.000
- Tav. U. 05c	P.R.G. Vigente "Quadrante C"	scala	1:5.000
- Tav. U. 06	Carta dei Vincoli	scala	1:10.000
- Tav. U. 06a	Carta dei Vincoli " Quadrante A"	scala	1:5.000
- Tav. U. 06b	Carta dei Vincoli " Quadrante B"	scala	1:5.000
- Tav. U. 06c	Carta dei Vincoli " Quadrante C"	scala	1:5.000
- Tav. U. 07	Carta delle Antropizzazioni e Vincoli	scala	1:10.000
- Tav. U. 08	Carta delle azioni di piano	scala	1:10.000
- Tav. U. 08.1	Carta delle azioni di piano "assetto strategico"	scala	1:10.000
- Tav. U. 09	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti	scala	1:10.000
- Tav. U. 09a	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni geologiche	scala	1:10.000
- Tav. U. 10	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:10.000
- Tav. U. 10a	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:5.000
- Tav. U. 10b	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:5.000
- Tav. U. 10c	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:5.000
- Tav. U. 11.1	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.2	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.3	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.4	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.5	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.6	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.7	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.8	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.9	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.10	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.11	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.12	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.13	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.14	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.15	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.16	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.17	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.18	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 11.19	Carta di sintesi e definizione degli Ambiti con azioni agron. e geol.	scala	1:2.000
- Tav. U. 12	Regolamento Edilizio Urbanistico		



Gli studi di supporto, rispettivamente agronomico e geologico, sono costituiti dai seguenti elaborati:

Studio Agronomico

- | | | |
|--|-------|----------|
| - Tav. A.0 Relazione Agropedologica | | |
| - Tav. A.1 Carta Uso Reale Suolo | scala | 1:10.000 |
| - Tav. A.2 Carta Suoli A.R.S.S.A . 2003 | scala | 1:10.000 |
| - Tav. A.3 Carta della Capacità di Uso dei Suoli | scala | 1:10.000 |
| - Tav. A.4 Carta Valore Agricolo | scala | 1:10.000 |

Studio Geologico

- | | | |
|--|-------|----------|
| - Tav. G.1 Carta delle indagini esistenti | scala | 1:10.000 |
| - Tav. G.2 Carta geologica | scala | 1:10.000 |
| - Tav. G.3 Carta geomorfologica | scala | 1:10.000 |
| - Tav. G.4 Carta idrogeologica | scala | 1:10.000 |
| - Tav. G.5 Carta clivometrica | scala | 1:10.000 |
| - Tav. G.6 Carta dell'esposizione dei versanti | scala | 1:10.000 |
| - Tav. G.7 Carta della pericolosità sismica | scala | 1:10.000 |
| - Tav. G.8a Carta dei vincoli | scala | 1:5.000 |
| - Tav. G.8b Carta dei vincoli | scala | 1:5.000 |
| - Tav. G.8c Carta dei vincoli | scala | 1:5.000 |
| - Tav. G.9a Carta di sintesi | scala | 1:5.000 |
| - Tav. G.9b Carta di sintesi | scala | 1:5.000 |
| - Tav. G.9c Carta di sintesi | scala | 1:5.000 |
| - Tav. G.10a Carta della fattibilità delle azioni di piano | scala | 1:5.000 |
| - Tav. G.10b Carta della fattibilità delle azioni di piano | scala | 1:5.000 |
| - Tav. G.10c Carta della fattibilità delle azioni di piano | scala | 1:5.000 |
| - Tav. G.11 Relazione tecnica e norme tecniche di attuazione | | |



Art. 97 - Campo di applicazione

La disciplina urbanistica ed edilizia del P.S.C. si applica all'intero territorio comunale secondo le indicazioni contenute negli elaborati e nelle tavole grafiche di cui al precedente art. 96 e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, redatte in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia con particolare riferimento alla L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L. 10/1977, alla L. 47/85, alla L.431/85, al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (Testo Unico dell'edilizia), alla L.R. 23/90 ed alla L.R. 16 aprile 2002, n. 19 (legge urbanistica della Calabria).

Art. 98 - Attività regolate dalle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano le principali attività di trasformazione permanente e temporanea del territorio comunale in conformità alle possibilità di utilizzazione dello stesso previste nelle tavole di zonizzazione del P.S.C.

Tutte le attività di cui al precedente comma dovranno essere preventivamente comunicate alla Amministrazione Comunale che provvederà al rilascio – ove previsto dalle leggi vigenti in materia ed in conformità alle stesse - del relativo permesso di costruire.

Potranno essere eseguite senza preventiva domanda le sole opere di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti crolli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare immediata comunicazione alle competenti Autorità dell'inizio e del tipo di lavori intrapresi e di presentare sollecitamente la documentazione richiesta per l'ottenimento del previsto permesso di costruire.

Le attività non previste nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono regolate dalla disciplina generale del Regolamento Edilizio Comunale e dalle specifiche leggi vigenti in materia.

Art. 99 - Ambiti Territoriali Omogenei

L'intero territorio comunale risulta diviso in Ambiti Territoriali Omogenei, di seguito elencati, per come delimitati nelle specifiche tavole di zonizzazione del P.S.C.

All'interno di ogni ATO gli immobili da realizzare possono essere destinati a specifiche destinazione d'uso suddivise nei seguenti raggruppamenti:

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

Gli Ambiti Territoriali Omogenei individuati dal P.S.C. sono:

ATO "A": Ambito storico, interessato da agglomerato urbano da sottoporre a risanamento conservativo.

ATO "B": Ambito residenziale di completamento, totalmente o parzialmente edificato.

ATO "BR": Ambito residenziale con intervento indiretto, relativo a porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione.

ATO "C": Ambito residenziale con intervento diretto, interessato da piani di lottizzazione per iniziativa privata.

ATO "CR": Ambito per nuovi insediamenti residenziali nella zona urbanizzabile.

ATO "CS": Ambito per nuovi insediamenti a standard in zona urbanizzabile.

ATO "CT": Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche, in zona urbanizzabile.

ATO "D": Ambito destinato ad attività industriali e commerciali per la grande distribuzione.

ATO "E": Parte del territorio comunale destinata ad attività connesse all'uso agricolo.

ATO "F": Ambito a servizi con intervento pubblico, destinato a servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.

ATO "G": Ambito a servizi con intervento indiretto, da destinare a servizi a supporto delle attività turistiche e di balneazione.



- ATO "RA":** Ambito di risanamento ambientale.
ATO "PC": Ambito per Protezione Civile.
ATO "V": Ambito a verde urbano e periurbano.
ATO "VP": Ambito a verde pubblico.
ATO "GEO": Ambito interessato dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico e dallo studio Geomorfologico.
ATO "COM": Ambito definito dal Piano Commercio.
ATO "RC": Ambito di rispetto dell'area cimiteriale.
ATO "RPA": Ambito di rispetto paesistico-ambientale.
ATO "VARC": Ambito con vincolo archeologico.
ATO "RE": Ambito di rispetto per gli elettrodotti.
ATO "RS": Ambito di rispetto stradale.
ATO "MOB": Ambito relativo al Piano Urbano della Mobilità.

L'attività di trasformazione temporanea e/o permanente della parte di territorio comunale ricadente all'interno di ogni singolo ATO è regolamentata dalle specifiche norme riportate negli articoli che seguono.

Art. 100 - ATO "A": Ambito storico

Comprende le porzioni di territorio comunale interessate da agglomerati urbani di antico impianto, ovvero complessi anche isolati, che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale e architettonico, comprese le parti di territorio circostante che possono considerarsi parti integranti degli stessi.

L'attività edilizia all'interno di tali zone, individuate nella planimetria della zonizzazione con apposita campitura, sono regolamentate dal presente articolo oltre che dalla disciplina generale del REU, ove non in contrasto con le presenti norme.

Ogni ambito "A" delimitato dal P.S.C., in relazione alla condizione di degrado in cui versa, resta individuato come zona di recupero e/o riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. Ad essa sono di conseguenza applicabili i Piani di Recupero di cui all'art. 28 della richiamata legge 457/78.

Per le porzioni di territorio comunale classificate quali Ambiti "A" ma non facenti parte di Piani di Recupero già approvati ai sensi della legge 457/78, l'Amministrazione Comunale, con apposita successiva deliberazione da assumersi nelle forme di legge, stabilirà le aree all'interno delle quali gli interventi edilizi assoggettati a Permesso di Costruire e/o a D.I.A. sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero.

Fino a quando l'Amministrazione Comunale non assumerà la deliberazione di cui al precedente comma e per le aree che la stessa Amministrazione non intenderà assoggettare al Piano di Recupero, gli interventi consentiti e previsti dal P.S.C. si attueranno mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici, parametri e caratteristiche tecniche degli interventi di seguito stabiliti nel presente articolo.

In tale ambito sono consentiti i seguenti interventi:

1. Attraverso intervento edilizio diretto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni su lotto intercluso.

Tali interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione dei volumi, delle altezze e degli allineamenti orizzontali esistenti;
- b) conservazione della morfologia delle facciate, dell'andamento delle falde dei tetti e dei materiali di copertura;
- c) conservazione delle strutture portanti verticali compatibilmente con l'adeguamento statico richiesto;
- d) conservazione dei caratteri originari di scale, patii, volte in muratura e simili;



- e) eliminazione di superfetazioni recenti qualora le stesse risultino in contrasto con il decoro e con l'ambiente circostante.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione edilizia venga attuato attraverso demolizione e ricostruzione, sia totale che parziale, il nuovo edificio dovrà presentare la gronda allineata con quelle contigue e mantenere gli allineamenti orizzontali, mentre dovrà uniformarsi a quella preesistente la morfologia delle facciate e della copertura. Compatibilmente con il rispetto di tali prescrizioni sono ammessi incrementi di volume, rispetto a quello dell'edificio preesistente, nella misura massima del 20%, e comunque non oltre la misura di 200 mc ove l'edificio oggetto di intervento ecceda la volumetria di 1000 mc.

Nel caso di intervento edificatorio su lotto intercluso, in assenza di piano di recupero disposto dalla P.A., la nuova costruzione dovrà essere realizzata nel rispetto degli allineamenti sia orizzontali che verticali, con riferimento rispettivamente ai fili stradali e alle linee di gronda.

1. Attraverso preventiva redazione di piano di recupero:

- ristrutturazione urbanistica;
- edificazione di aree libere - pubbliche e private – sia fuori terra che entro terra;
- sostituzione, attraverso demolizione e ricostruzione, di interi isolati o parti di isolati che modificano il preesistente organismo o complesso edilizio;
- demolizione, senza ricostruzione, di corpi di fabbrica o di interi edifici.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza;
- attività ricettive;
- residenza collettiva;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medio-piccole strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- locali per lo spettacolo;
- piccoli uffici e studi professionali;
- artigianato di servizio;
- attrezzature di interesse comune;
- attrezzature per il verde;
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- attrezzature culturali.

Art. 101 - ATO "B": Ambito residenziale di completamento

Comprende le porzioni di territorio comunale, attualmente a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, già edificate o in via di completamento, che non presentano in nessun caso valori storico ambientali di insieme da salvaguardare.

In tale ambito sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza;
- attività ricettive;
- residenza collettiva;
- esercizi commerciali di vicinato;



- medio-piccole strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- locali per lo spettacolo;
- piccoli uffici e studi professionali;
- artigianato di servizio;
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni;
- attrezzature di interesse comune;
- attrezzature per il verde;
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- attrezzature culturali.

Le nuove edificazioni devono rispettare i seguenti parametri urbanistici:

$I_{ff} = 3 \text{ mc/mq}$

$D_c = 5,00 \text{ m}$, se non in aderenza

$D_s =$ in linea con gli edifici adiacenti

$D_f = 10,00 \text{ m}$, in assenza di strada interposta o cortile formato nei modi regolamentari, con il limite minimo stabilito dal codice civile

$H_{max} =$ allineamento alle linee di gronda contigue

In caso di edificio isolato: max metri 11,00

Tutti gli interventi possono trovare attuazione in forma diretta.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, si applicano le disposizioni relative alle nuove costruzioni.

E' consentito costruire il nuovo edificio in aderenza ai fabbricati limitrofi qualora lo sia già il fabbricato da demolire. La costruzione in aderenza è ammessa anche per le nuove costruzioni, ove al confine esista già un'altra costruzione o, in caso di lotto libero, intervenga espressa convenzione tra i proprietari confinanti.

Nel caso in cui l'intervento venga attuato attraverso demolizione e ricostruzione, sia totale che parziale, il nuovo edificio dovrà presentare la gronda allineata con quelle contigue e mantenere gli allineamenti orizzontali, mentre dovrà uniformarsi a quella circostante la morfologia delle facciate e della copertura. Compatibilmente con il rispetto di tali prescrizioni sono ammessi incrementi di volume, rispetto a quello dell'edificio preesistente, nella misura massima del 20%, e comunque non oltre la misura di 200 mc ove l'edificio oggetto di intervento ecceda la volumetria di 1000 mc.

L'incremento volumetrico entro i medesimi limiti è consentito anche per semplici interventi di ampliamento, da effettuarsi, comunque, nel rispetto delle prescrizioni dettate con riferimento agli allineamenti orizzontali e verticali.

Nel caso di intervento edificatorio su lotto intercluso, la nuova costruzione dovrà essere realizzata nel rispetto degli allineamenti sia orizzontali che verticali, con riferimento rispettivamente ai fili stradali e alle linee di gronda.

Nel caso di intervento edificatorio su suolo riveniente da frazionamento effettuato a seguito di denuncia in catasto di fabbricato alla cui volumetria porgeva giustificazione anche il suolo frazionato, il nuovo intervento è ammesso solo in relazione alla volumetria residua possibile in funzione della consistenza del sedime originario e detraendo la volumetria già insediata.

Art. 102 - ATO "BR": Ambito residenziale con intervento indiretto

Comprende le porzioni di territorio già urbanizzato, interessato da tessuto edificato che necessita di specifici interventi di riqualificazione.

In relazione a questo ambito, l'attuazione del PSC dovrà necessariamente avvenire attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica (PAU), demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione.

In questo ambito sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ripristino tipologico;

- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione;
- recupero e risanamento delle aree libere.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza;
- attività ricettive;
- residenza collettiva;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- locali per lo spettacolo;
- piccoli uffici e studi professionali;
- attività terziarie e direzionali;
- artigianato di servizio;
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni;
- attrezzature di interesse comune;
- attrezzature sportive;
- attrezzature per il verde;
- attrezzature per l'istruzione superiore;
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- attrezzature socio-sanitarie;
- attrezzature culturali.

In particolare, per gli interventi di nuove costruzioni e/o di ampliamento potrà essere utilizzata una volumetria massima non superiore del 10% al volume residenziale medio esistente nell'intero comparto, e comunque entro il limite massimo prescritto per il sottoindicato lff.

Nella redazione dello strumento attuativo si potrà fare riferimento a due tipologie di comparti:

- a) un unico macrocomparto (coincidente con l'intero *ambito residenziale con intervento indiretto*), al quale sarà assegnata tutta la volumetria realizzabile;
- b) uno o più sottocomparti individuati dall'Amministrazione Comunale, ai quali la stessa assegnerà una quota della volumetria massima realizzabile, indipendentemente dalla volumetria effettivamente costruita nel singolo sottocomparto.

All'interno di tali comparti, lo strumento attuativo dovrà definire delle unità minime di intervento per ognuna delle quali saranno stabiliti parametri urbanistici, sia quantitativi che qualitativi.

Parametri urbanistici:

- lff = 3 mc/mq
- Dc = 5,00 m
- Ds = in linea con gli edifici adiacenti, con riferimento al valore più restrittivo
- Df = 10,00 m
- Hmax = allineamento alle gronde contigue
In assenza, max metri 11,00

Nelle more di predisposizione dello strumento attuativo da parte dell'Amministrazione Comunale, sono consentite attraverso intervento diretto esclusivamente attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione. E' in facoltà dei privati interessati, in forma singola o consorziata, proporre a propria cura e spese lo strumento attuativo per la preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale.



Art. 103 - ATO "C": Ambito residenziale con intervento diretto

Comprende porzioni di territorio generalmente inedificate, o comunque assai marginalmente interessate da episodi edificatori, dove sono ammessi gli interventi diretti nel contesto di piani di lottizzazione (PAU) già approvati e/o in corso di esecuzione.

In tale ambito l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno dei suddetti PAU; i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dai decreti di approvazione dei PAU in oggetto.

Decorso infruttuosamente il termine di 10 anni previsto dalla legge per la realizzazione degli interventi approvati con i suddetti piani, in tale ambito dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'*Ambito residenziale con intervento indiretto (ATO "BR")*, di cui all'art. 102 che precede.

Eventuali nuovi piani di lottizzazione, su aree residue all'interno di tali Ambiti, dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni concernenti i parametri urbanistici:

$I_{ft} = 0,8 \text{ mc/mq}$

$R_c = 0,40 \text{ max}$

$L_m = 30.000 \text{ mq}$

$H_{max} = 7,00 \text{ m}$

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D_s = 7,00 \text{ m}$

$D_f = 10,00 \text{ m}$

E' ammesso l'intervento autonomo su lotto minimo di consistenza inferiore a quella prescritta solo nel caso in cui l'area destinata all'insediamento risulti relitta nel contesto dell'Ambito o l'Ambito stesso risulti di consistenza inferiore al lotto minimo previsto.

In tutti gli Ambiti "C" saranno osservate le seguenti prescrizioni:

- a) In sede di elaborazione di piano esecutivo dovranno essere reperite aree per standard in ragione di 26 mq per ogni abitante da insediare assumendo che ad ogni abitante da insediare corrispondano mediamente 100 mc vuoto per pieno. Tale quantità va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

F1 – Verde attrezzato: 12 mq/ab;

F2 – Edilizia scolastica: 6 mq/ab;

F3 – Interesse generale: 4 mq/ab;

F4 – Parcheggi: 4 mq/ab;

La ripartizione di cui sopra potrà essere modificata a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quale si riserva altresì la facoltà di monetizzare le aree eccedenti i minimi di legge previsti per "F1: verde attrezzato" e "F4: parcheggi" nel caso in cui le aree di che trattasi non abbiano una estensione idonea a soddisfare le esigenze della Amministrazione all'interno del comparto.

- b) I fabbricati realizzati con concessione edilizia singola, rilasciata a seguito di approvazione di strumento esecutivo preventivo, potranno essere muniti dell'abitabilità soltanto a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a carico del lottizzante e della definitiva cessione alla Amministrazione Comunale delle aree di urbanizzazione previste in convenzione.
- c) Salvo quanto diversamente previsto nelle tavole grafiche del P.S.C. attraverso l'individuazione di interi comparti da assoggettare ad un unico piano preventivo, l'estensione dell'area da assoggettare a piano esecutivo non potrà essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme per le singole zone.
- d) Eventuali edifici esistenti all'interno dell'area di intervento possono essere da essa stralciati insieme al lotto di loro pertinenza al momento della formazione dello strumento urbanistico preventivo. In tal caso eventuali ampliamenti degli edifici esistenti – sino a raggiungere i limiti della volumetria massima di pertinenza del lotto calcolata applicando l'indice territoriale della zona – sono subordinati alla cessione gratuita alla Amministrazione di una fascia di terreno di superficie pari a 26 mq per ogni 100 mc di ampliamento eseguito.
- e) In tutti gli ambiti di espansione i piani seminterrati adibiti a cantina-garage – ai fini del calcolo della volumetria massima assentibile - saranno computati integralmente per la sola parte posta a quota superiore al piano di campagna o della sistemazione esterna prevista in progetto.

Gli stessi seminterrati – ai fini del calcolo della volumetria massima assentibile - saranno invece conteggiati integralmente qualora gli stessi vengano adibiti ad attività commerciali e simili.



Art. 104 - ATO "CR": Ambito per nuovi insediamenti residenziali

Comprende le porzioni di territorio comunale pressoché inedificate, localizzate principalmente ai margini dei nuclei urbani consolidati. Vi sono comprese, salve contrarie indicazioni del regime vincolistico, le zone di espansione edilizia previste nel PRG, che non siano state destinatarie di piani attuativi pervenuti ad approvazione.

In tale ambito, da destinare prevalentemente all'utilizzazione edilizia della popolazione ancora insediabile e che risulta non ancora integralmente dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, idrica, fognaria, elettrica, etc.), l'edificazione è consentita esclusivamente mediante gli strumenti attuativi (PAU) e, comunque, previa attuazione delle norme perequative dettagliate nell'art. 9.

In questo ambito sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione;
- recupero e risanamento delle aree libere.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza;
- residenza collettiva;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- locali per lo spettacolo;
- piccoli uffici e studi professionali;
- attività terziarie e direzionali;
- artigianato di servizio;
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni;
- attrezzature di interesse comune;
- attrezzature per il verde;
- attrezzature culturali.

Parametri urbanistici:

- Ift = 0,50 mc/mq
- Rc = 35%
- Lm = 30.000 mq, a base dello strumento attuativo;
1000 mq per edifici plurifamiliari e 500 mq per quelli monofamiliari in fase esecutiva;
- Hmax = 7,00 m (np = 2)
- Dc = 5,00 m
- Ds = 7,00 m
- Df = 10,00 m.

E' ammesso l'intervento autonomo su lotto minimo di consistenza inferiore a quella prescritta solo nel caso in cui l'area destinata all'insediamento risulti relitta nel contesto dell'Ambito o l'Ambito stesso risulti di consistenza inferiore a quella prevista per il lotto minimo.

In sede di elaborazione di piano esecutivo dovranno essere reperite aree per standard in ragione di 26 mq per ogni abitante da insediare assumendo che ad ogni abitante da insediare corrispondano mediamente 100 mc vuoto per pieno. Tale quantità va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- F1 – Verde attrezzato: 12 mq/ab;
- F2 – Edilizia scolastica: 6 mq/ab;
- F3 – Interesse generale: 4 mq/ab;



- F4 – Parcheggi: 4 mq/ab;
Art. 105 - ATO "CS": Ambito per nuovi insediamenti a standard

Comprende le porzioni di territorio comunale destinate all'insediamento dei servizi connessi con l'osservanza degli standards urbanistici, utilizzando le aree incamerate attraverso gli interventi perequati o, in mancanza, le aree appositamente acquisite.

In tale ambito, da destinare alla localizzazione delle attrezzature scolastiche, sportive, servizi comunali, etc. nel contesto della zona urbanizzabile, l'edificazione è consentita mediante gli strumenti attuativi (PAU).

In questo ambito sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione;
- recupero e risanamento delle aree libere.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- pubblici esercizi;
- locali per lo spettacolo;
- attrezzature di interesse comune;
- attrezzature sportive;
- attrezzature per il verde;
- attrezzature per l'istruzione superiore;
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- attrezzature socio-sanitarie;
- attrezzature culturali.

Per quanto concerne i parametri urbanistici, si deve fare riferimento ai seguenti valori:

- Ift = 2,5 mc/mq
- Rc = 0,40 max
- Hmax = 10,50 m (np = 3)
- Dc = 5,00 m
- Ds = 10,00 m
- Df = 10,00 m.

Art. 106 - ATO "CT": Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche

Comprende le porzioni di territorio comunale, in zona urbanizzabile, destinate ad accogliere ogni iniziativa a sostegno delle attività turistiche e alberghiere, compresa la ristorazione, nonché tutti i servizi accessori. E' assimilata all'Ambito "CT" tutta la fascia costiera individuata dall'Amministrazione Comunale come "Città Turistica".

In tale ambito, da destinare alla realizzazione di specifiche strutture ricettive e complementari attrezzature turistiche, l'edificazione è consentita esclusivamente mediante gli strumenti attuativi (PAU) e, comunque, previa attuazione delle norme perequative dettagliate nell'art. 9.

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nel Titolo IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione;



- recupero e risanamento delle aree libere.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- attività ricettive;
- pubblici esercizi;
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni;
- attrezzature sportive.

Parametri urbanistici:

- Ift = 1,00 mc/mq
- Rc = 25%
- Lm = 30.000 mq
- Hmax = 10,00 m (np = 3)
- Dc = 5,00 m
- Ds = 10,00 m
- Df = 10,00 m.

Esclusivamente per strutture alberghiere, l'altezza massima degli edifici è prevista in m. 18,00.

E' ammesso l'intervento autonomo su lotto minimo di consistenza inferiore a quella prescritta solo nel caso in cui l'area destinata all'insediamento risulti relitta nel contesto dell'Ambito o l'Ambito stesso risulti di consistenza inferiore a quella prevista per il lotto minimo.

In sede di elaborazione di piano esecutivo dovranno essere reperite aree per standard in ragione di 26 mq per ogni abitante da insediare assumendo che ad ogni abitante da insediare corrispondano mediamente 100 mc vuoto per pieno. Tale quantità va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- F1 – Verde attrezzato: 12 mq/ab;
- F2 – Edilizia scolastica: 6 mq/ab;
- F3 – Interesse generale: 4 mq/ab;
- F4 – Parcheggi: 4 mq/ab;

Inoltre, nel contesto di ciascun intervento, è consentita la realizzazione di 1000 mc ad ettaro da utilizzare esclusivamente per strutture per lo sport, lo svago, la ristorazione ed il tempo libero.

Le aree destinate a villaggi, campeggi e villaggi-campeggi saranno disciplinate, oltre che dalle presenti norme, dalla LR 11/07/1986 n. 28 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare le misure minime lorde dei posti equipaggio saranno:

- 80 mq per le tende;
- 100 mq per caravan, roulotte e/o camper.

Nelle aree destinate a campeggi è ammessa anche la realizzazione di bungalow. A tali costruzioni – che dovranno essere ad un solo piano, prefabbricate, preferibilmente in legno, di superficie coperta non superiore a 25 mq – dovrà essere riservata una superficie minima pari a 150 mq.

Le aree libere di tutte le superfici di intervento dovranno essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate - con essenze atte a garantire l'adatto microclima specie nella stagione estiva – sino a raggiungere l'indice di piantumazione che sarà di volta in volta definito in sede di piano esecutivo in relazione al tipo di intervento previsto.

Art. 107 - ATO "D": Ambito per attività industriali e commerciali

Comprende le porzioni di territorio comunale destinate all'insediamento di attività produttive - di tipo commerciale, artigianale, industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione) ed industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori). Tutte le iniziative dovranno, comunque, essere strettamente compatibili con la vocazione turistica del territorio comunale; non sono, pertanto, ammessi insediamenti che producono emissioni nocive ed inquinanti o che scaricano acque reflue non preventivamente ed adeguatamente depurate delle sostanze tipiche delle lavorazioni eseguite nello stabilimento.

Tale ambito comprende le aree destinate alla produzione, alla trasformazione, alla distribuzione dei prodotti ed ai servizi connessi.

In tale Ambito sono ammessi interventi diretti previa approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, degli



strumenti attuativi, di iniziativa pubblica o privata (PAU), demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione.

In questo ambito sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni, così come previsto dal preventivo PAU;
- ampliamenti;
- demolizione;
- recupero e risanamento delle aree libere.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- grandi strutture di vendita;
- esposizioni, mostre di carattere commerciale;
- attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi;
- artigianato di servizio agli automezzi;
- attività artigianali e industriali;
- attività artigianali e industriali del settore agroalimentare e conserviero.

Parametri urbanistici:

- $I_{ff} = 0,10$ mq/mq
- $R_c = 10\%$
- $L_m = 5000$ mq (all'interno del PAU preventivo)
- $H_{max} = 7,00$ m ($n_p = 1$)
- $D_c = 5,00$ m
- $D_s = 7,00$ m
- $D_f = 10,00$ m.

All'interno dei lotti dovrà essere riservata un'area da destinare a parcheggi privati nella quantità di 1mq/10 mc di costruzione.

E' consentito realizzare edifici di altezza maggiore di quella consentita solo nel caso di particolari esigenze connesse alla attività produttiva.

E' consentito, nei limiti della volumetria ammessa, realizzare un alloggio da destinare alla residenza del custode, di consistenza non superiore a mq. 64.

Art. 108 - ATO "E": Ambito agricolo

Comprende le porzioni di territorio comunale destinate alla attività agricola tradizionale basata sulla conduzione del fondo produttivo da parte di addetti che risiedono prevalentemente in loco.

Per territorio agricolo e forestale si intende il raggruppamento di tutte le aree prevalentemente usate per attività agricole e forestali.

Nel territorio di cui al comma 2 sono consentiti, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- demolizione.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza agricola;
- attrezzature di servizio all'agricoltura;
- allevamenti zootecnici di tipo civile;



- allevamenti zootecnici di tipo produttivo;
- impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- serre di tipo industriale;
- edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo;
- infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura;
- bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici;
- strutture ricettive agrituristiche;
- recinti e piccole strutture per escursionismo equestre;
- aree attrezzate per la sosta temporanea di automezzi interconnessi con l'attività turistica e agrituristica.

Parametri urbanistici:

- Ift = 0,013 mq/mq, per la residenza rurale
0,10 mq/mq, per le sole attività di produttività e trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli
- Hmax = 3,50 m (Np = 1), per la residenza agricola
5,00 m (Np = 1), per i manufatti ad uso produttivo
- Dc = 5,00 m
- Ds = 10,00 m
- Df = 10,00 m.

L'Unità Aziendale Minima (UAM) viene fissata in mq. 10.000 (ha 1).

E' ammesso il trasferimento di cubatura nel contesto aziendale per la giustificazione dei manufatti di servizio di cui dotare l'azienda medesima. Il trasferimento di cubatura non è ammesso per la giustificazione di volumi destinati alla residenza.

Per la realizzazione degli edifici da destinare agli annessi all'agricoltura valgono i limiti prescritti dalla Legge Regionale (artt. 50-51-52), a patto che vengano rispettate le condizioni di seguito riportate:

- gli edifici devono avere configurazione autonoma e sorgere isolati rispetto agli edifici residenziali; è, quindi, vietata la realizzazione di volumetrie miste residenziali e produttive;
- deve essere presentata adeguata proposta progettuale che evidenzi, oltre alle caratteristiche dell'edificio, la sua destinazione d'uso specifica in relazione al tipo di azienda agricola e alle attività che si svolgono, in modo tale da escludere in modo evidente la possibilità di un utilizzo residenziale;
- il proprietario deve essere un imprenditore agricolo regolarmente iscritto;
- è possibile richiedere il cambio di destinazione d'uso per i singoli manufatti solamente dimostrando la rispondenza dei parametri urbanistici dell'intera superficie fondiaria;
- gli edifici devono essere localizzati in aree incolte o scarsamente produttive, salvaguardando i boschi, i vigneti, gli uliveti, i frutteti ed ogni coltura di pregio.

Tutti gli interventi edilizi previsti nelle zone agricole saranno eseguiti nel più assoluto rispetto delle tipologie edilizie e delle soluzioni architettoniche caratteristiche dell'ambiente rurale utilizzando materiali tipici ed organizzazione tradizionale degli spazi liberi.

Nelle zone agricole è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti staticamente non idonei in base alla normativa vigente. In tal caso è consentito che il nuovo edificio abbia una volumetria incrementata del 30% rispetto a quella preesistente. L'edificio ricostruito dovrà essere localizzato, per quanto ciò compatibile con lo stato dei luoghi, nello stesso sito di quello demolito; in caso contrario si applicano i parametri già definiti per le nuove costruzioni ad eccezione dell'indice fondiario.

Sui fondi di consistenza inferiore all'Unità Aziendale Minima, e comunque non inferiore a mq. 5000, è consentita la realizzazione di un manufatto da adibire a deposito attrezzi agricoli. Tale manufatto non può avere superficie maggiore di 20 mq e altezza maggiore di 2,50 metri. Gli stessi limiti sono efficaci per le strutture accessorie all'interno delle aree attrezzate per la sosta temporanea di automezzi interconnessi con l'attività turistica e agrituristica.

Ai fini dell'utilizzo dei parametri edificatori sopra riportati nel contesto del presente articolo, qualora l'azienda agricola provenga da frazionamento di preesistente azienda eseguito in data successiva a quella di adozione del P.S.C., la volumetria realizzabile sulla nuova azienda si otterrà scomputando dalla potenzialità edificatoria delle due unità aziendali (originaria e derivata) la volumetria dei fabbricati esistenti su entrambe le unità.

ATTIVITA' AGRITURISTICA - Nelle zone agricole è consentito l'esercizio di attività agrituristiche da svolgere in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla principale attività agricola senza che ciò costituisca limitazione o nocimento alla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Rientrano tra tale attività – in conformità a quanto previsto dalla L.R. 07/09/1988 n. 22 :

- Dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori.
- Somministrare – per la consumazione sul posto – pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e/o tipici della zona in cui l'azienda ricade, ivi compresi quelli di carattere alcolico e superalcolico.
- Organizzare attività ricreative e/o culturali nell'ambito dell'azienda.

L'esercizio dell'attività di agriturismo deve essere svolta nei limiti e secondo le modalità contenute nella apposita autorizzazione rilasciata dal Sindaco in conformità alle leggi vigenti ed in particolare alla richiamata L.R. 7/9/1988 n. 22.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo o della famiglia coltivatrice ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Per la realizzazione e/o la ristrutturazione degli edifici connessi con l'attività agriturbistica, i parametri urbanistici prescritti nel presente articolo, ed in specie gli indici di densità fondiaria, sono applicabili con un incremento del 20%, ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, comma 4 della L.R. 19/2002.

Art. 109 - ATO "F": Ambito a servizi con intervento pubblico

Comprende la porzioni di territorio comunale destinate all'insediamento di strutture di servizio di interesse collettivo, quali:

- a) – *Asili nido e scuole materne.*
- b) – *Scuole dell'obbligo e superiori.*
- c) – *Mercati di quartiere.*
- d) – *Delegazioni comunali.*
- e) – *Chiese ed edifici per il culto.*
- f) – *Impianti sportivi di quartiere.*
- g) – *Centri sociali.*
- h) – *Aree verdi di quartiere.*
- i) – *Cimiteri*
- j) – *Edifici pubblici direzionali*
- k) – *Discariche pubbliche*

L'attuazione del PSC, in tale ambito, avviene mediante redazione di un progetto esecutivo da parte dell'Ente pubblico.

In tale ambito sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- demolizione;
- recupero e risanamento delle aree libere.

Le destinazioni d'uso consentite, coerentemente con quelle attuali, sono:

- attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti;
- edifici di interesse pubblico;
- infrastrutture tecniche e tecnologiche;

- attrezzature per la mobilità;
- sedi cimiteriali;
- uffici pubblici;
- edifici scolastici;
- strutture sanitarie.

Detti ambiti potranno essere utilizzati anche per la realizzazione di infrastrutture pubbliche di tipo comprensoriale secondo le indicazioni specificate nelle tavole del P.S.C.

In tutti gli ambiti "F" è esclusa tassativamente la destinazione d'uso residenziale tranne che per quei complessi edilizi per i quali si rende necessaria la custodia. In tal caso l'alloggio da destinare al custode sarà ricompreso nella volumetria complessivamente realizzabile.

Gli insediamenti in tali ambiti avverranno secondo le modalità appresso specificate.

- Aree per l'istruzione.

Rientrano tra queste aree quelle di cui ai precedenti pti a) e b).

L'edificazione di tali aree dovrà avvenire in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia di edilizia scolastica e secondo i parametri in essa stabiliti.

Per quanto riguarda gli indici ed i parametri si applicano quelli definiti per gli ambiti "CS".

- Aree per attrezzature di interesse comune.

Rientrano tra queste aree quelle di cui ai precedenti p.ti c), d), e), g), i), j) e k), nonché gli Uffici Pubblici di qualsiasi natura, le attrezzature socio-sanitarie, poliambulatori, case di cura, residenze protette per anziani e portatori di handicap e simili.

L'edificazione di dette sottozone dovrà avvenire in applicazione delle vigenti disposizione di legge in materia per il tipo di struttura da realizzare, nel rispetto delle distanze previste per le zone "CS" e secondo i relativi parametri così integrati:

- Ift = 2,5 mc/mq
- Rc = 40%
- Hmax = 10,50 m (np = 3)
- Dc = 5,00 m
- Ds = 10,00 m
- Df = 10,00 m
- P = Parcheggi d'uso pubblico: 30% del lotto.
- Sv = Spazi a verde = 30% del lotto.

- Aree verdi.

Tali aree – oltre che sistemate a verde naturale per il tempo libero – potranno essere sistemate a: aree attrezzate per il gioco, piazze e spazi di socializzazione, piccoli impianti sportivi per l'infanzia e per lo sport non agonistico e simili.

Su tali aree potranno essere realizzati piccoli chioschi per il ristoro e simili a conduzione anche privata a seguito di apposita concessione convenzionata.

- Aree per impianti sportivi.

Tali aree saranno destinate ad attrezzature sportive a valenza comunale quali: palestre coperte, piscine anche coperte, centri sportivi polifunzionali con spazi coperti, attrezzature sportive agonistiche, campi sportivi di qualsiasi genere, etc.

La edificazione di tali aree avverrà secondo appositi progetti esecutivi redatti sulla base di parametri che saranno, di volta in volta, stabiliti dalla Pubblica Amministrazione.

Art. 110 - ATO "G": Ambito a servizi con intervento indiretto

Riguarda la fascia litoranea, da destinare a servizi a supporto delle attività turistiche e di balneazione.

In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante Piani Attuativi Unitari.

In particolare, per le porzioni di territorio rientranti nella perimetrazione del Piano di Spiaggia, si recepisce il relativo PAU, con le annesse norme tecniche di attuazione, a condizione che non risulti in contrasto con quanto definito all'interno del presente REU.

La disciplina contenuta in detto PAU si applicherà agli interventi in tutto l'ambito.

In questo ambito sono consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione;
- recupero e risanamento delle aree libere.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- attività ricettive;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medio-piccole strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- locali per lo spettacolo;
- artigianato di servizio;
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni;
- attrezzature di interesse comune;
- attrezzature sportive;
- attrezzature per il verde;
- attrezzature per la mobilità;
- attrezzature socio-sanitarie;
- attrezzature culturali.

Art. 111 - ATO "RA": Ambito di risanamento ambientale

Tale ambito, con riferimento a quanto indicato nella specifica relazione geomorfologica, racchiude le porzioni di territorio adiacenti i corsi d'acqua, in merito alle quali è prevista la realizzazione di interventi di bonifica, risanamento, salvaguardia e valorizzazione dell'esistente.

In tale ambito dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'*Ambito residenziale con intervento indiretto (ATO "BR")*, in ogni caso subordinate alla realizzazione di studi di maggiore dettaglio in merito alla condizione geomorfologica delle aree di interesse.

Art. 112 - ATO "PC": Ambito per Protezione Civile

In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante Piano Attuativo Unitario.

Allo stato, e fatte salve eventuali modifiche di revisione e/o aggiornamento, l'ambito è normato dal Piano per la Protezione Civile già approvato dall'Amministrazione Comunale, che prevede, nel rispetto del disposto dell'art. 24 della L.R. 19/2002, l'osservanza di specifiche misure di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi, nonché l'individuazione di aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse.

Art. 113 - ATO "V": Ambito a verde urbano e periurbano

In tale ambito sono raggruppate le aree a verde, a verde attrezzato e quelle destinate a parco urbano, di natura privata, il cui obiettivo è quello di creare un filtro a verde che consenta di circoscrivere le zone antropizzate e tutelare le retrostanti aree di interesse agro-forestale. In tali aree non sono consentite nuove costruzioni. Sono ammesse solo manutenzioni ordinarie e demolizioni.

In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante gli strumenti attuativi (PAU) in attuazione



delle norme perequative dettagliate nella sezione I.

Alle aree ricadenti in tale ambito viene attribuito fittiziamente un indice edificatorio pari a quello fissato per l'ambito con cui formeranno il relativo comparto previsto ai fini perequativi (art. 9).

Art. 114 - ATO "VP": Ambito a verde pubblico

Tale ambito comprende tutte le aree a verde già esistenti nel territorio comunale, ove sono presenti parchi e giardini e/o polmoni ecologici comunque già acquisiti al patrimonio comunale e utilizzati per lo svago e il tempo libero.

Art. 115 - ATO "GEO": Ambito interessato dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico e dallo Studio Geomorfologico.

Il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico del territorio (P.A.I.) ha valore di piano di settore e rappresenta lo strumento conoscitivo, normativo e di pianificazione mediante il quale l'Autorità di Bacino della Regione Calabria ha individuato e pianificato le aree del territorio sottoposte a pericoli di dissesto idrogeologico per la salvaguardia delle popolazioni.

Le Linee Guida della Pianificazione Regionale impongono, per altro verso, l'analisi del territorio ai fini del relativo utilizzo in funzione dei diversi livelli di rischio connessi con l'assetto geomorfologico del territorio medesimo.

In tale ambito, i vincoli e le modalità di intervento sono quelli riportati nelle "Norme Tecniche di Attuazione e Misure di Salvaguardia" allegata al P.A.I. e aggiornate con approvazione del Comitato Istituzionale in data 31.07.2002, nonché quelli nascenti dall'analisi geomorfologica del territorio, che conducono alle indicazioni della carta delle fattibilità e costituiscono la base per la valutazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Per le nuove costruzioni si applicano i parametri urbanistici relativi agli ambiti in cui ricadono.

Art. 116 - ATO "COM": Ambito definito dal Piano Commercio

La programmazione commerciale, aderente ai principi più vasti della pianificazione urbanistica, consente di individuare strumenti di intervento per migliorare, qualificare e potenziare le opportunità di sviluppo. L'urbanistica commerciale si propone di prevedere i limiti dello sviluppo dell'apparato distributivo, collegando la dinamica di tale comparto economico con le scelte urbanistiche, strutturali e quindi qualitative dei punti vendita, anche per pervenire ad una riqualificazione economico-ambientale offrendo una migliore qualità del servizio ai cittadini. Questa filosofia si coniuga con ipotesi moderne di costruzione del concetto di arredo urbano, analizzando i rapporti fra tale settore e gli altri della vita sociale nei quali è possibile e dovuto l'intervento del Comune.

Il Comune di Nicotera è dotato del Piano di Commercio approvato con delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 10.05.2004, al quale si rimanda per la contezza della disciplina normativa specifica.

In tale ambito, i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dal piano che qui si intende facente parte integrante.

I nuovi progetti o i cambi di destinazione d'uso presentati in tale area dovranno essere approvati dall'Ufficio Urbanistico, dopo aver acquisito parere favorevole del competente Ufficio Commercio, al quale si demanda la sua completa gestione amministrativa e di controllo.

Art. 117 - ATO "RC": Ambito di Rispetto dell'area Cimiteriale

Ai sensi dell'art. 338 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934, per come modificato dalla legge 1 agosto 2002 n. 166, nella fascia di rispetto dei cimiteri è vietato costruire nuovi edifici. Tale fascia di rispetto misura, teoricamente, una profondità di 200 metri.

Nella fascia di rispetto è ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione ordinaria e straordinaria ed i cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle norme stabilite dalla pianificazione urbanistica comunale per l'ambito nel quale ricadono le aree di intervento.



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 locale, 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. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

Art. 118- ATO "RPA": Ambito di Rispetto Paesistico-Ambientale

Comprende le zone di territorio interessate, a vario titolo, da vincoli paesistico-ambientali, soggetti alla disciplina del D.Lgs. 42/04 e D.Lgs. 152/06.

In tali zone sono possibili insediamenti edilizi secondo le previsioni del P.S.C. e le norme regolamentari del presente REU, rimanendo il rilascio del titolo abilitativo subordinato al parere di competenza dell'Organo preposto alla tutela del vincolo stesso.

Art. 119 - ATO "VARC": Ambito con Vincolo Archeologico

Nelle zone soggette a vincolo archeologico, o dichiarate di interesse archeologico, sono consentiti interventi di restauro e/o risanamento conservativo sugli insediamenti esistenti, previo parere dell'organo preposto alla tutela del vincolo.

Eventuali nuovi insediamenti devono essere assistiti da nulla-osta preventivo dello stesso Organo.

Art. 120 - ATO "RE": Ambito di Rispetto per gli Elettrodotti

Ai fini della salute dei cittadini e della sicurezza degli impianti di trasporto dell'energia elettrica, nel P.S.C. sono indicati gli impianti che determinano l'applicazione di norme di tutela, ovvero gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta e media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'ente gestore entro la data di adozione del presente P.S.C.

Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione è indicata inoltre nella tavola suindicata una "fascia di attenzione", come fascia di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.

Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, sono indicate fasce di attenzione secondo le indicazioni dell'Ente erogante.

In ogni caso le fasce di rispetto, costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente si devono intendere di larghezza pari a quelle definite dall'Ente erogante in relazione alla tipologia della linea.

All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi edilizi, cambio d'uso, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

Per ogni titolo abilitativo alla realizzazione di interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno di fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela in base a misurazioni di campo. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con



precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento, dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire la salubrità dell'area mediante attestato di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.

Le fasce di attenzione individuate nel PSC decadono o vengono modificate qualora la linea elettrica venga spostata o modificata.

Art. 121 - ATO "RS": Ambito di Rispetto Stradale

Il Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e s.m.i.) ed il relativo Regolamento di Attuazione (Decreto Presidente della Repubblica 16/12/92, n. 495, e s.m.i.) stabiliscono le fasce di rispetto stradale, finalizzate a mantenere condizioni di sicurezza per la circolazione dei veicoli

Tali fasce sono destinate alla tutela e all'ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.
In esse non sono ammessi interventi di nuove costruzioni, né ampliamenti di fabbricati esistenti.

Il codice della strada ed il suo Regolamento determinano la loro ampiezza ed ogni relativo criterio di calcolo e prescrivono le distanze minime per la realizzazione di muri di cinta, recinzioni, impianto di alberature e siepi.

Nel centro abitato (così come perimetrato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S.), per le strade di tipo E l'ampiezza della fascia di rispetto deve essere di almeno 10,0 ml, mentre per le strade di tipo F non deve essere minore di 5,0 ml.

La perimetrazione attuale all'interno del territorio di Nicotera è quella operata dal Comune giusta deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 08.04.2014.

Art. 122 - ATO "MOB": Ambito relativo al Piano Urbano della Mobilità

Al fine di realizzare un processo di pianificazione integrata tra l'assetto del territorio e il sistema dei trasporti, si prevede la definizione del Piano Urbano della Mobilità, che individui un insieme organico di interventi inerenti le infrastrutture di trasporto pubblico e stradali, i parcheggi di interscambio, le tecnologie, il parco veicolare, il governo della domanda di trasporto, i sistemi di controllo e regolamentazione del traffico, in linea con quanto specificato nella Legge 24 novembre 2000, n. 340 "Disposizioni per la delegificazione di norme e per la semplificazione di procedimenti amministrativi – Legge di semplificazione 1999").

Art. 123 - Variazione di destinazione d'uso

1. La variazione d'uso degli immobili è regolata dall'art. 57, comma 9 e seguenti, della L.R. 16 Aprile 2002 n. 19.
2. Costituiscono modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui ai precedenti artt. 25, 26 e 27 del REU, nonché tra le zone omogenee del Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 Aprile 1968, secondo le prescrizioni del presente P.S.C.
3. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività diversa da quella in atto, intendendo per destinazione d'uso in atto quella fissata a suo tempo dalla autorizzazione rilasciata, ovvero, in assenza o nella indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
4. Per i mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standards.
5. Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, per la quota parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorché la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6/8/1967 n. 765 il mutamento di destinazione



d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia di inizio di attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

6. E' soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 4 e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati.
7. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con permessi di costruire rilasciati attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente punto quattro.
8. All'interno della "Città Turistica" è consentito il cambio di destinazione d'uso per trasformare i manufatti residenziali in edifici finalizzati alla ricettività turistica.

Art. 124 - Adeguamenti tecnologici

Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, sono ammessi miglioramenti tecnologici per come previsto all'art. 49 della L.R. 16 Aprile 2002, n. 19.

* * * * *



SEZIONE 5

DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

Art. 125 – Proprietà comunali

1) Per gli edifici e gli impianti di proprietà comunale e nelle aree di proprietà comunale, potranno essere ammessi, qualora le condizioni e il rispetto dell'ambiente, le caratteristiche storiche, i valori architettonici lo consentano, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, nella misura necessaria a rendere i nuovi edifici e quelli esistenti e gli impianti pubblici stessi funzionali e adeguati alle esigenze di pubblica utilità.

Art. 126 – Poteri di deroga

1) Ai sensi della L.R. 19/2002 i poteri di deroga al Regolamento Edilizio Urbanistico possono essere esercitati esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- a) purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
- b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Art. 127 – Approvazione di richieste in itinere

Eventuali interventi diretti per i quali sia stata presentata richiesta antecedentemente all'adozione del Regolamento Urbanistico e non sia stata rilasciata nei termini di legge l'approvazione da parte degli organi competenti, potranno essere realizzati qualora ricevano l'approvazione definitiva alla richiesta inizialmente presentata.

Art. 128 – Riferimenti al Piano Strutturale

Il Regolamento Edilizio e Urbanistico conferma l'articolazione del Piano Strutturale Comunale e i relativi obiettivi e prescrizioni.

* * * * *

INDICE

Pag. 2 -	Disposizioni generali Sezione 1 Capo 1 - Modalità di gestione del Piano Art. 1 - Modalità di attuazione
Pag. 3 -	Art. 2 – Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati Art. 3 – Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni Art. 4 – Piani urbanistici attuativi già completati o in corso di esecuzione
Pag. 4 -	Art. 5 – Concessioni e autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del REU Art. 6 – Norme per l'edificabilità Art. 7 – Rilascio del Permesso di Costruire Art. 8 – Variazione di destinazione d'uso Art. 9 – Norme per l'attuazione della perequazione urbanistica
Pag. 6 -	Art. 10 – Regolamento e Piani Attuativi del PSC I Provvedimenti Art. 11 – Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo
Pag. 7 -	Art. 12 – Permesso di Costruire Art. 13 – Dichiarazione di Inizio Attività – S.C.I.A.
Pag. 8 -	Art. 14 – Mutamento di destinazione d'uso Art. 15 – Opere pubbliche
Pag. 9 -	Art. 16 – Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire o delle opere soggette a D.I.A./S.C.I.A. Art. 17 – Presentazione della domanda di Permesso di Costruire e della D.I.A./S.C.I.A. Art. 18 – Titolarità
Pag. 10 -	Art. 19 – Contenuto della domanda di Permesso di Costruire
Pag. 11 -	Art. 20 – Contenuto della Dichiarazione di Inizio Attività o della S.C.I.A. Art. 21 – Documentazione tecnica Art. 22 – Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire
Pag. 13 -	Art. 23 – Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività o S.C.I.A.
Pag. 14 -	Art. 24 – Vincolo di asservimento Art. 25 – Istruttoria delle richieste del Permesso di Costruire e sua costituzione
Pag. 15 -	Art. 26 – Costituzione e rilascio del Permesso di Costruire
Pag. 16 -	Art. 27 – Istruttoria della D.I.A./S.C.I.A. Art. 28 – Voltura
Pag.17 -	Art. 29 – Procedure da adottare in caso di Nulla Osta Paesaggistico di competenza dell'Amministrazione Comunale. Specificazione delle procedure in riferimento alle previsioni del PSC relativamente al territorio urbanizzabile. Art. 30 – Le procedure per la formazione dei Permessi di Costruire convenzionati



Pag. 18 -	Le procedure per la formazione dei Piani Attuativi Unitari Art. 31 – Richiesta , titolarità, presentazione
Pag. 19 -	Art. 32 – Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Attuativo
Pag. 20 -	Art. 33 – Procedimento di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata Art. 34 – Istruttoria della richiesta di presentazione del Piano Attuativo in conformità alle indicazioni delle Aree di trasformazione del PSC L'Esecuzione degli interventi e la Vigilanza Art. 35– Inizio dei lavori
Pag. 21 -	Art. 36 – Richiesta e consegna dei punti fissi Art. 37 – Disciplina generale del cantiere e sicurezza
Pag. 22 -	Art. 38 – Interventi su servizi pubblici e suolo pubblico Art. 39 – Opere provvisionali
Pag. 23 -	Art. 40 – Operazioni di scavo Art. 41 – Materiale di risulta Art. 42 – Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici Art. 43 – Tolleranze di cantiere Art. 44 – Funzioni di vigilanza
Pag. 24 -	Art. 45 – Varianti in corso d'opera Art. 46 – Variazioni apportate in corso d'opera Art. 47 – Ultimazione dei lavori
Pag. 25 -	Art. 48 – Comunicazione di fine lavori Art. 49 – Scheda tecnica descrittiva
Pag. 26 -	Art. 50– Certificato di conformità edilizia e agibilità Art. 51 – Controlli sull'opera eseguita
Pag. 28 -	Sezione 2 Regole costruttive, Risparmio energetico e Sicurezza antisismica Capo I - La disciplina del patrimonio edilizio esistente Art. 52 – Definizione degli interventi
Pag. 29 -	Art. 53 – Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi
Pag. 30 -	Art. 54 – Modalità di intervento
Pag. 33 -	Art. 55 – Locali interrati
Pag. 34 -	Art. 56 – Ruederi Art. 57 – Demolizioni e ricostruzioni Capo II – Riduzione consumi energetici e diffusione delle fonti rinnovabili Art. 58 – I principi
Pag. 35 -	Art. 59 – Le categorie Art. 60 – Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le Ristrutturazioni

Pag. 36 -	Art. 61 – Requisiti relativi all’utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico e idrico da favorire e incentivare
Pag. 37 -	Art. 62 – Semplificazioni dei procedimenti amministrativi per gli impianti da fonti rinnovabili
Pag. 38 -	Capo III - Geologia dei luoghi e rischio sismico Art. 63 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano
Pag. 39 -	Art. 64 – Prescrizioni geologiche
Pag. 42 -	Art. 65 – Rischio sismico Art. 66 – Attività estrattive
Pag. 43 -	Sezione 3 Parametri urbanistici e standard - Le regole per l'utilizzazione delle risorse insediative Art. 67 – Indici urbanistici e definizioni
Pag. 44 -	Art. 68 – Parametri e standard urbanistici
Pag. 46 -	Art. 69 - Norme igienico-sanitarie
Pag. 59 -	Capo I - il sistema insediativo concentrato Art. 70 - Territorio urbanizzato
Pag. 60 -	Art. 71 - Territorio urbanizzabile
Pag. 62 -	Capo II - Il sistema produttivo Art. 72 - Nuove Aree di trasformazione e progetti di spazio pubblico
Pag. 63 -	Art. 73 – Ambiti produttivi di tipo artigianale (ATO D)
Pag. 64 -	Art. 74 - Attrezzature per lo sport e il tempo libero (ATO F) Art. 75 – Tipi edilizi e modalità insediative
Pag. 67 -	Capo III - Il territorio aperto - Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola Art. 76 – Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree produttive agricole Regolamento per le aree agricole e per le aree di salvaguardia Art. 77 – Finalità
Pag. 68 -	Art. 78 – Attività consentite nel territorio aperto Art. 79 – Individuazione delle aree agricole poste sul territorio aperto Art. 80 – Criteri per l'edificazione nelle aree agricole
Pag. 69 -	Art. 81 – Contenuti degli studi di compatibilità agroambientale
Pag. 70 -	Art. 82 – Agriturismo Art. 83 – Turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura
Pag. 71 -	Art. 84 – Frazionamenti e accorpamenti Art. 85 – Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi



Pag. 73 -	Art. 86 – Annessi rustici e altri insediamenti produttivi Art. 87 – Edifici in fregio alle strade Art. 88– Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami Art. 89 – Piano del verde urbano (ATO V)
Pag. 74 -	Capo IV - I Servizi Art. 90 – Sistema dei servizi
Pag. 75 -	Capo V - Il sistema infrastrutturale Art. 91 – Le infrastrutture della mobilità (ATO MOB) Art. 92 – Linee per il trasporto energetico (ATO RE) Art. 93 – Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni
Pag. 76 -	Art. 94 – Aree cimiteriali (ATO RC) Art. 95 - Infrastrutture ferroviarie (ATO RS)
Pag. 77 -	Sezione 4 Norme Tecniche di Attuazione Art. 96- Elaborati costitutivi del P.S.C.
Pag. 79 -	Art. 97- Campo di applicazione Art. 98 - Attività regolate dalle Norme tecniche di Attuazione Art. 99 - Ambiti Territoriali Omogenei
Pag. 80 -	Art. 100 - ATO "A": Ambito storico
Pag. 81 -	Art. 101 - ATO "B": Ambito residenziale di completamento
Pag. 82 -	Art. 102 - ATO "BR": Ambito residenziale con intervento indiretto
Pag. 84 -	Art. 103 - ATO "C": Ambito residenziale con intervento diretto
Pag. 85 -	Art. 104 - ATO "CR": Ambito per nuovi insediamenti residenziali
Pag. 86 -	Art. 105 - ATO "CS": Ambito per nuovi insediamenti a standard Art. 106 - ATO "CT": Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche
Pag. 87 -	Art. 107 - ATO "D": Ambito destinato ad attività industriali e commerciali
Pag. 88 -	Art. 108 - ATO "E": Ambito agricolo
Pag. 90 -	Art. 109 - ATO "F": Ambito a servizi con intervento pubblico
Pag. 91 -	Art. 110 - ATO "G": Ambito a servizi con intervento indiretto
Pag. 92 -	Art. 111 - ATO "RA": Ambito di risanamento ambientale Art. 112 - ATO "PC": Ambito per Protezione Civile Art. 113 - ATO "V": Ambito a verde urbano e periurbano
Pag. 93 -	Art. 114 - ATO "VP": Ambito a verde pubblico Art. 115 - ATO "GEO": Ambito interessato dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico e dallo Studio Geomorfologico Art. 116 - ATO "COM": Ambito definito dal Piano Commercio



Art. 117 - ATO "RC": Ambito di rispetto dell'area cimiteriale

Pag. 94 - Art. 118 - ATO "RPA": Ambito di rispetto paesistico-ambientale
Art. 119 - ATO "VARC": Ambito con vincolo archeologico
Art. 120 - ATO "RE": Ambito di rispetto per gli elettrodotti

Pag. 95 - Art. 121 - ATO "RS": Ambito di rispetto stradale
Art. 122 - ATO "MOB": Ambito relativo al Piano Urbano della Mobilità
Art. 123 - Variazione di destinazione d'uso

Pag. 96 - Art. 124 - Adeguamenti tecnologici

Pag. 97 - Sezione 5
Disposizioni varie e transitorie
Art. 125 – Proprietà comunali
Art. 126 – Poteri di deroga
Art. 127 – Approvazione di richieste in itinere
Art. 128 – Riferimenti al Piano Strutturale

* * * * *

