



COMUNE DI SCALEA

PROVINCIA DI COSENZA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16 Aprile 2002

ADEGUAMENTO / CONFORMAZIONE ALLE
DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE DEL QTRP, DEL PTCP
NONCHE' RECEPIMENTO DEL
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)

*(RET predisposto in applicazione dell'intesa Stato-Regioni del 20/10/2016 recepita
dalla Giunta Regionale della Calabria con D.G.R. n. 642 del 21/12/2017)*

TAVOLA

RET

TITOLO

Norme generali e di indirizzo pianificatorio.
Definizioni. Norme gestionali e attuative

DATA

SCALA

SUPPORTO AL RUP

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Angiolino ARONNE

IL SINDACO

Dott. Giacomo PERROTTA

IL SEGRETARIO

D.ssa Giovanna DI RIENZO

SETIN S.r.l.

Via R. Guttuso, 8 - 87100 Cosenza (CS)

Tel/Fax: 0984.395596

www.setin.srl - info@setin.srl - setin@pec.it

COMUNE DI SCALEA

Provincia di Cosenza

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016

Il presente Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) è stato predisposto in applicazione del contenuto dell'intesa Stato-Regioni del 20/10/2016, con la quale è stato approvato lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo, nonché nel rispetto della Delibera di recepimento della Giunta Regionale n. 642 del 21/12/2017 e del comma 2 dell'art. 21 della Legge Urbanistica Regionale Calabria n. 19 del 16/04/2002.

In considerazione del fatto che detto Regolamento Edilizio è stato predisposto in forma di Indice generale cui devono attenersi i Comuni, si è proceduto, seguendo detto indice, formando una Prima Parte che tratta "I principi Generali e la Disciplina Generale dell'Attività Edilizia", una Seconda Parte contenente le "Disposizioni Regolamentari Comunali in Materia Edilizia" e una Terza Parte riguardante le "Disposizioni Gestionali in materia urbanistica/edilizia".

Il REU, pertanto, risulta composto dalle seguenti parti principali:

Parte Prima	Principi Generali e Disciplina Generale dell'Attività Edilizia
Parte Seconda	Disposizioni Regolamentari Comunali in Materia Edilizia Titolo I - Disposizioni Organizzative e Procedurali Titolo II - Disciplina dell'esecuzione dei lavori Titolo III - Disposizioni per la qualità Urbana, prescrizioni costruttive e Funzionali Titolo IV - Vigilanza e sistemi di controllo Titolo V - Norme transitorie
Parte Terza	Disposizioni Gestionali in materia urbanistica/edilizia Titolo I - Finalità del PSC e del REU Titolo II - Regolamentazione Urbanistico-Edilizia degli interventi edilizi non disciplinati dal POT

Sommario

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	7
QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI.....	19
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	45
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	45
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	45
Art. 1 - Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico Attività Produttive	45
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	46
Art. 2 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;.....	46
Art. 3 - Certificato di destinazione urbanistica	46
Art. 4 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	46
Art. 5 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;	46
Art. 6 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	46
Art. 7 - Pareri preventivi.....	47
Art. 8 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia; modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	47
Art. 9 - Coinvolgimento e partecipazione.....	47
Art. 10 - Concorsi di urbanistica e di architettura	48
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	48
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	48
Art. 11 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori	48
Art. 12 - Comunicazioni di fine lavori	48
Art. 13 - Occupazione di suolo pubblico - Installazione di dehors	48
Art. 14 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per l'amianto, ordigni bellici etc.	50
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	51
Art. 15 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori	51
Art. 16 - Punti fissi di linea e di livello	51
Art. 17 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	51
Art. 18 - Cartelli di cantiere.....	52
Art. 19 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni	52
Art. 20 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze	52
Art. 21 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	52
Art. 22 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti Archeologici.....	52
Art. 23 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	53
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	53
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	53
Art. 24 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici	53
Art. 25 - Requisiti prestazionali degli edifici	53
Art. 26 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	56
Art. 27 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	56

Art. 28 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	57
Art. 29 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	57
Art. 30 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	57
Art. 31 - Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	58
Art. 32 - Fascicolo del Fabbricato	58
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	58
Art. 33 - Strade.....	58
Art. 34 - Portici.....	61
Art. 35 - Percorsi pedonali e piste ciclabili	62
Art. 36 - Aree per parcheggio	63
Art. 37 - Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	65
Art. 38 - Chioschi su suolo pubblico	66
Art. 39 - Recinzioni.....	66
Art. 40 - Numerazione civica	67
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	67
Art. 41 - Aree verdi	67
Art. 42 - Orti urbani.....	69
Art. 43 - Parchi e percorsi in territorio rurale.....	69
Art. 44 - Tutela del suolo e del sottosuolo	69
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	70
Art. 45 - Approvvigionamento idrico ed opere urbanizzazione	70
Art. 46 - Ricarica dei veicoli elettrici	71
Art. 47 - Produzione di energie da fonti rinnovabili.....	71
Art. 48 - Telecomunicazioni.....	74
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	74
Art. 49 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	74
Art. 50 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	75
Art. 51 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	76
Art. 52 - Allineamenti.....	77
Art. 53 - Coperture degli edifici	77
Art. 54 - Illuminazione pubblica	77
Art. 55 - Griglie ed intercapedini	78
Art. 56 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	78
Art. 57 - Serramenti esterni degli edifici a valenza testimoniale	80
Art. 58 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	80
Art. 59 - Cartelloni pubblicitari	81
Art. 60 - Muri di cinta.....	81
Art. 61 - Beni culturali e edifici storici	81
Art. 62 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	86
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI	88
Art. 63 - Superamento barriere architettoniche e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	88

Art. 64 - Serre bioclimatiche.....	89
Art. 65 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	90
Art. 66 - Coperture, canali di gronda e pluviali	91
Art. 67 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	92
Art. 68 - Intercapedini e griglie di areazione	92
Art. 69 - Recinzioni.....	93
Art. 70 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	93
Art. 71 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza	94
Art. 72 - Piscine	95
Art. 73 - Altre opere di corredo agli edifici	95
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	96
Art. 74 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;.....	96
Art. 75 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	96
Art. 76 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	96
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	96
Art. 77 - Aggiornamento del regolamento edilizio.....	96
Art. 78 - Disposizioni transitorie	96
PARTE TERZA	97
DISPOSIZIONI GESTIONALI IN MATERIA URBANISTICA/EDILIZIA	97
ELEMENTI NORMATIVI ED ATTUATIVI DEL PSC	97
TITOLO I - FINALITÀ DEL PSC E DEL REU	97
CAPO I.....	97
Art. 79 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione del PSC	97
Art. 80 - Elaborati del PSC	98
Art. 81 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	99
Art. 82 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il REU.....	99
Art. 83 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici.....	99
Art. 84 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito.....	100
Art. 85 - Lettura delle simbologie grafiche.....	102
Art. 86 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. Parametri quantitativi.....	103
Art. 87 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. Caratteristiche e localizzazione.....	103
Art. 88 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. Casi di monetizzazione	104
CAPO II - DOTAZIONI ECOLOGICHE	106
Art. 89 - Permeabilità dei suoli (SP).....	106
Art. 90 - Verde pubblico	106
Art. 91 - Conferimento acque reflue	107
Art. 92 - Acque superficiali e sotterranee.....	107
Art. 93 - Impianti di distribuzione dei carburanti	108
Art. 94 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto.....	108
Art. 95 - Gasdotti	109
Art. 96 - Cimiteri e fasce di rispetto	109
TITOLO II - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL	

POT.....	110
CAPO I - TERRITORIO URBANIZZATO.....	110
Art. 97 – Ambito Storico	110
Art. 98 - Ambito a servizi con intervento pubblico.....	112
Art. 99 - Ambito a servizi con intervento indiretto	112
Art. 100 - Ambito residenziale con intervento diretto	113
Art. 101 - Ambito residenziale con intervento indiretto	114
Art. 102 - Ambito per attività industriali e commerciali per la grande distribuzione.....	117
Art. 103 - Ambito di risanamento ambientale	118
CAPO II - TERRITORIO URBANIZZABILE.....	118
Art. 104 – Territorio urbanizzabile - Generalità	118
Art. 105 - Ambito per nuovi insediamenti residenziali	122
Art. 106 - Ambito per nuovi insediamenti a standard (attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc.)	123
Art. 107 - Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche	124
Art. 108 - Ambito a verde urbano e periurbano	125
Art. 109 - Ambito per protezione civile	125
CAPO III - TERRITORIO RURALE.....	127
Art. 110 - Norma Generale	127
Art. 111 - Usi previsti e consentiti.....	127
Art. 112 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici funzionali all'attività agricola esistenti non soggetti a vincoli di tutela	128
Art. 113 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati funzionali all'attività agricola	129
Art. 114 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive in ambito agricolo	129
Art. 115 - Impianti per l'ambiente. Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile in ambito agricolo	130
Art. 116 - Allevamenti speciali e custodia di animali.....	130
Art. 117 - Opere per la tutela idrogeologica	130
Art. 118 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale.....	130
Art. 119 - Articolazione e definizioni.....	131
Art. 120 - Usi connessi alle attività agricole.....	132
Art. 121 - Elementi costitutivi dei Piani di Utilizzazione Aziendale	133
Art. 122 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività di coltivazione agricola (uso U30)	134
Art. 123 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U31).....	135
Art. 124 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U32).....	136
Art. 125 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U33).....	137
Art. 126 - Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole con personale (uso U35)	137
Art. 127 - Interventi per attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini (uso U25).....	137
Art. 128 - Attivazione delle attività agrituristiche e del turismo rurale	138
Art. 129 - Interventi per la realizzazione di fabbricati residenziali non a servizio dell'attività agricola (uso U1) ..	139
Art. 130 - E4 - AREE BOSCADE, DA RIMBOSCHIRE O PERCORSE DAL FUOCO	141
Art. 131 - E5 - AREE CHE PER CONDIZIONI MORFOLOGICHE, ECOLOGICHE, PAESISTICO-AMBIENTALI ED	

ARCHEOLOGICHE NON SONO SUSCETTIBILI DI INSEDIAMENTI	141
Art. 132 - E6 - AREE DI PROPRIETÀ COLLETTIVA/PUBBLICA DI NATURA AGRICOLA O SILVO-PASTORALE..	141
Art. 133 - AMBITO A RISCHIO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) (Tavola P.3.2).....	141
Art. 134 - AMBITO DEFINITO DAL PIANO COMMERCIO.....	142
Art. 135 - AMBITO RELATIVO AL PIANO URBANO DELLA MOBILITA'	142
Art. 136 – CRITERI E NORME APPLICATIVE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	142
CAPO IV - VIGILANZA, SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI	145
Art. 137 – VIGILANZA, COERCIZIONE	145
Art. 138 – RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI IN TUTTO O IN PARTE IN SEGUITO AD EVENTI ACCIDENTALI	145
Art. 139 – DEROGHE.....	146
CAPO V - RISORSE NATURALI ED ANTROPICHE	147
Art. 140 - TERRITORIO COMUNALE IN ZONA SPECIALE DI CONSERVAZIONE	147

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

A - DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

A.1 - EDILIZIA RESIDENZIALE

A.2 - EDILIZIA NON RESIDENZIALE

Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'Art. 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133

Decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 2013, n. 59

Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'Art. 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35

A.3 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387

Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità

Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 10 settembre 2010

Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili

Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28

Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE

A.4 - CONDIZIONI DI EFFICACIA DEI TITOLI EDILIZI E ALTRI ADEMPIMENTI GENERALI

Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81

Attuazione dell'Art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99

Decreto Legislativo 6 settembre 1989, n. 322

Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'Art. 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, art. 7 DPR n. 380/2001, il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 - "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica

B - REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

B.1 - I LIMITI INDEROGABILI DI DENSITÀ, ALTEZZA, DISTANZA FRA I FABBRICATI E DAI CONFINI

Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967

Codice Civile

In particolare articoli 873, 905, 906 e 907 D.M. 14 gennaio 2008 Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni, in particolare paragrafo 8.4.1

Legge 17 agosto 1942, n. 1150

Legge urbanistica nazionale, in particolare Art. 41-sexies

Legge 24 marzo 1989, n.122

Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393, in particolare Art. 9

Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115

Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE

B.2 - RISPETTI (STRADALE, FERROVIARIO, AEROPORTUALE, CIMITERIALE, DEGLI ACQUEDOTTI E IMPIANTI DI DEPURAZIONE, DEGLI ELETTRODOTTI, DEI GASDOTTI, DEL DEMANIO MARITTIMO)

B.2.1 FASCE DI RISPETTO STRADALI

Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285

(Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18

Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495

Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, in particolare articoli 26, 27 e 28

Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404

Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967

Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967, in particolare Art. 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare

B.2.2 - RISPETTI FERROVIARI (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)

Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753

Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto, in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

B.2.3 - FASCE DI RISPETTO DEGLI AEROPORTI E AERODROMI

Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327

Codice della Navigazione, in particolare articoli 714 e 715

B.2.4 - RISPETTO CIMITERIALE

Regio Decreto 27.07.1934 n. 1265

Testo unico leggi sanitarie, in particolare art. 338, come modificato dall'Art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166

Decreto del Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285

Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria, in particolare Art. 57

B.2.5 - FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (e altre acque pubbliche)

Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523

Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare Art. 96, comma primo, lettera f

B.2.6 - FASCIA DI RISPETTO ACQUEDOTTI (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)

Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152

Norme in materia ambientale, in particolare articoli 94, 134 e 163

B.2.7 - FASCIA DI RISPETTO DEI DEPURATORI

Delibera del comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4

B.2.8 - DISTANZE DALLE SORGENTI DEI CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 luglio 2003

Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003

Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz

Decreto del Ministero dell'Ambiente 10 settembre 1998, n.381

Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana, (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)

Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008

Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

Decreto Legislativo 19 novembre 2007 n. 257

Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici

B.2.9 - FASCIA DI RISPETTO DEI METANODOTTI

Decreto del Ministero dell'Interno 24 novembre 1984

Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8 (a decorrere dalla data di entrata in vigore, dal 4.11.2008) dei DD. M. Sviluppo Economico del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:

Le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico del 17/04/2008

La Sezione 1 (Disposizioni generali)

La Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar)

La Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione)

La Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali)

Le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M. Sviluppo Economico del 16/04/2008)

Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 16 aprile 2008

Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 17 aprile 2008

Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)

B.2.10 - FASCIA DI RISPETTO DEL DEMANIO MARITTIMO

Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327

Codice della navigazione, in particolare Art. 55

B.3 - SERVITÙ MILITARI

Decreto Legislativo 15 marzo 2010, n. 66

Codice dell'ordinamento militare, in particolare il Libro II, Titolo VI, Art. 320 e ss. (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)

Decreto del Presidente della Repubblica 15 marzo 2010, n. 90

Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'Art. 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)

Decreto Ministeriale 20 aprile 2006

Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni

B.4 - ACCESSI STRADALI

Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285

Nuovo codice della strada) in particolare Art. 22

Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495

Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, in particolare articoli 44, 45 e 46

Decreto del Ministero per le Infrastrutture 5 novembre 2001

Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade

B.5 - ZONE INTERESSATE DA STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334

Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose

Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 9 maggio 2001

Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

B.6 - SITI CONTAMINATI

Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152

Norme in materia ambientale, in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"

Decreto del Ministero dell'Ambiente 25 ottobre 1999, n.471

Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'Art. 17 del Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni

C - VINCOLI E TUTELE

C.1 - BENI CULTURALI (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'Art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 in particolare Parte II, Titolo I, Capo I

C.2 - BENI PAESAGGISTICI

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'Art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 in particolare Parte III

Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139

Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'Art. 146, comma 9, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005

Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'Art. 146, comma 3, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio

Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011

Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)

C.3 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923, n. 3267

Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani

Regio Decreto 16 maggio 1926, n. 1126

Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani

Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152

Norme in materia ambientale, in particolare Art. 61, comma 1, lettera g), e comma 5

C.4 - VINCOLO IDRAULICO

Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152

Norme in materia ambientale, in particolare Art. 115 REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 - Testo unico sulle opere idrauliche - in particolare Art. 98

Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368

Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi, in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)

Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112

Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59, in particolare Art. 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)

C.5 - AREE NATURALI PROTETTE

Legge 6 dicembre 1991, n. 394

Legge quadro sulle aree protette

C.6 - SITI DELLA RETE NATURA 2000

Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357

Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche

Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 3 settembre 2002

Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000

C.7 - INTERVENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152

Norme in materia ambientale, in particolare Parti Prima e Seconda

D - NORMATIVA TECNICA

D.1 - REQUISITI IGIENICO-SANITARI (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)

Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975

Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 - Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione

Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265

Testo unico delle leggi sanitarie, in particolare articoli 218 e 344

Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81

Attuazione dell'Art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63. 65, Allegato IV e Allegato XIII

D.2 - SICUREZZA STATICA E NORMATIVA ANTISISMICA

Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003 n. 3274

Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica, in particolare Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani) recepito con Delibera della Giunta Regionale 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")

Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008

Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni - Circolare del Ministero per le Infrastrutture 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 22 MARZO 2018)

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 15 maggio 1985

Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985

D.3 - OPERE DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO, NORMALE E PRECOMPRESSO ED A STRUTTURA METALLICA

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)

D.4 - ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, in particolare Parte II, Capo III

Legge 5 febbraio 1992, n. 104

Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate in particolare Art. 24 Legge 28 febbraio 1986, n. 41 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986, in particolare Art. 32, comma 20, secondo periodo

Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236

Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche

Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503

Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici

Circolare del Ministero dell'Interno 1 marzo 2002, n. 4

Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)

D.5 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37

Regolamento concernente l'attuazione dell'Art. 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)

Decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio

Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152

Norme in materia ambientale, in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)

D.6 - PREVENZIONE DEGLI INCENDI E DEGLI INFORTUNI

Decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151

Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'Art. 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122

Decreto del Ministero dell'Interno 7 agosto 2012

Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'Art. 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151

Decreto Legislativo 8 marzo 2006, n. 139

Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'Art. 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)

Decreto del Ministero dell'Interno 16 maggio 1987

Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione

Decreto del Ministero dell'Interno 10 marzo 1998

Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro

Decreto del Ministero dell'Interno 22 febbraio 2006

Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici

Decreto del Ministero dell'Interno 18 settembre 2002

Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie

Decreto del Ministero dell'Interno 15 settembre 2005

Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi

Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81

Attuazione dell'Art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

Decreto del Ministero dell'Interno 16 marzo 2012

Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'Art. 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi

D.7 DEMOLIZIONE O RIMOZIONE DELL'AMIANTO

Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81

Attuazione dell'Art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare Art. 256

Decreto Legislativo 25 luglio 2006, n. 257

Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro

D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici

Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192

Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia

Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59

Regolamento di attuazione dell'Art. 4, comma 1, lettere a) e b), del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia

Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009

Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici

Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412

Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)

Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74

Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'Art. 4, comma 1, lettere a) e c), del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192

D.9 ISOLAMENTO ACUSTICO (ATTIVO E PASSIVO) DEGLI EDIFICI

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991

Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno) LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997

Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997

Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)

Decreto del Presidente della Repubblica 19 ottobre 2011, n. 227

Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'Art. 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4

D.10 PRODUZIONE DI MATERIALI DA SCAVO

Decreto-Legge 21 giugno 2013, n. 69

Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, in particolare articoli art. 41 e 41-bis

Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152

Norme in materia ambientale, in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7

Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 10 agosto 2012, n. 161

Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo

D.11 TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO (scarichi idrici domestici)

Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152

Norme in materia ambientale, in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)

D.12 PREVENZIONE INQUINAMENTO LUMINOSO

Legge Regionale 29 settembre 2003, n. 19

Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico

E - REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI

E.1 - STRUTTURE COMMERCIALI

E.2 - STRUTTURE RICETTIVE

E.3 - STRUTTURE PER L'AGRITURISMO

Legge 20 febbraio 2006, n. 96

Disciplina dell'agriturismo), in particolare Art. 5

E.4 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

E.5 - SALE CINEMATOGRAFICHE

E.6 - SCUOLE E SERVIZI EDUCATIVI

Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 18 dicembre 1975

Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica

Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 22 maggio 1967, n. 3150

Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici

E.7 - ASSOCIAZIONI DI PROMOZIONE SOCIALE

E.8 - LOCALI PER LA PRODUZIONE O LA VENDITA DI SOSTANZE ALIMENTARI E BEVANDE

Decreto Legislativo 6 novembre 2007, n. 193

Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore

Decreto del Presidente della Repubblica 26 marzo 1980, n. 327

Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande, in particolare articoli 28 e 30

Regolamento (CE) n. 852/2004 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 29/04/2004

Sull'igiene dei prodotti alimentari, e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004

Atto della Conferenza Permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano 29 aprile 2010 n. 59

Accordo, ai sensi dell'Art. 4 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari"

E.9 - IMPIANTI SPORTIVI

Decreto del Ministero dell'Interno 18 marzo 1996

Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005

Deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI 25 giugno 2008, n. 1379

Norme CONI per l'impiantistica sportiva

Deliberazione della Conferenza Stato Regioni 16 GENNAIO 2003, n. 1605

Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio

E.10 - STRUTTURE TERMALI

E.11 - STRUTTURE SANITARIE

Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 502

Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'Art. 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421, in particolare l'Art. 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Art.8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)

Decreto del Presidente della Repubblica 14 gennaio 1997

Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private

E.12 - STRUTTURE VETERINARIE

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

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

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

3 - Indice di edificabilità territoriale IT Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4 - Indice di edificabilità fondiaria IF Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

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

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

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

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

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

10 - Indice di permeabilità IPT/IPF Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11 - Indice di copertura IC Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

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

13 - Superficie lorda SL Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

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

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

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

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

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

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

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

19 - Volume totale o volumetria complessiva Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

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

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

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

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

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

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

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

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

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28 - Altezza dell'edificio Altezza massima tra quella dei vari fronti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ULTERIORI DEFINIZIONI

43 - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai sensi dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni e integrazioni, la disciplina degli interventi di trasformazione previsti dal REU e dal PSC si articola nelle seguenti categorie di intervento:

Manutenzione Ordinaria (MO)

Manutenzione Straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia semplice (RE)

Ristrutturazione edilizia con incremento di volume (RE/V)

Ristrutturazione edilizia con miglioramento dell'efficienza energetica (RE/V.e)

Demolizione e ricostruzione (D/R)

Demolizione e ricostruzione con completamento (D/R.c)

Nuova costruzione (NE)

44 - Disciplina degli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO)

Sono interventi di "manutenzione ordinaria" (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Più precisamente gli interventi di MO riguardano:

le opere di tinteggiatura, riparazione, rinnovamento, ripristino e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti ed infissi;

le opere di tinteggiatura, riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza, senza alterazione delle caratteristiche architettoniche, costruttive e cromatiche originali e preesistenti, quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni e cancelli;

le opere di manutenzione di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali ad essi dedicati;

l'installazione di condizionatori d'aria e pompe di calore;

le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportino modifiche esterne.

Per gli immobili destinati ad attività artigianali costituiscono interventi di MO anche le opere di riparazione degli impianti tecnologici e di lavorazione.

Nel caso di opere di MO la Unità Minima di Intervento (Umi) coincide con la singola Ui.

Nel rispetto delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC, le opere di MO, in quanto attività edilizia libera, ai sensi del DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.), negli immobili non assoggettati a disposizioni particolari di tutela, rientrano nelle attività edilizie libere e non sono soggette ad alcuna procedura tecnico-amministrativa.

45 - Disciplina degli interventi di Manutenzione Straordinaria (MS)

Sono interventi di "manutenzione straordinaria" (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Più precisamente, gli interventi di MS riguardano:

le opere di rifacimento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza, con modificazione delle caratteristiche architettoniche, costruttive e cromatiche originali e preesistenti nel rispetto delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC, quali: intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni e cancelli;

apertura, chiusura o modifica della geometria dei vani di porte e finestre esterne esistenti, nel rispetto delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC;

demolizione, ricostruzione o nuova costruzione di tramezzi interni anche per la realizzazione di ambienti di servizio (bagni, cucine, etc.);

realizzazione o modifiche di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari che non comportino la costruzione ex novo di locali, entro e fuori terra per detti impianti e servizi;

realizzazione di impianti plen-air di climatizzazione dell'aria (caldo-freddo) che non comportino la costruzione ex novo di locali, entro e fuori terra per detti impianti e servizi;

realizzazione di impianti di energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia a servizio degli edifici, nel rispetto delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC;

realizzazione di opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumenti di volume e di superfici utili, quali, ad esempio, la realizzazione di centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, intercapedini, canne fumarie, sistemazioni esterne in aree di pertinenza, sempre nel rispetto delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC.

Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di MS anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate al loro adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

Più interventi di MS che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di validità del REU e del PSC negli anni non devono in ogni modo costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato.

Ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.), gli interventi di MS si articolano in quelli che possono essere eseguiti previa Comunicazione inizio lavori (di cui al successivo artt. 16 e 18 del presente REU) e quelli che possono essere eseguiti previa SCIA - (di cui al successivo art. 19 del presente REU).

Per le opere di MS la Unità Minima di Intervento (Umi) coincide con la singola Ui, sempreché gli interventi di trasformazione non riguardino l'involucro esterno (facciate e coperture) dell'edificio, nel qual caso l'Umi coincide con la Ue.

46 - Disciplina degli interventi di Restauro e Risanamento conservativo (RC)

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

Più precisamente, gli interventi di RC riguardano:

restituzione dell'edificio alle sue caratteristiche originali (eliminazione delle superfetazioni, eliminazione di balconi, eliminazione di rivestimenti di facciata, di opere e finiture accessorie incongrui con l'edificio) sulla base di comprovata documentazione storica;

ripristino del numero delle unità immobiliari; ripristino delle preesistenze strutturali (aperture/chiusure/modificazioni di porte esterne o finestre);

interventi che, nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, sono esclusivamente finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche o ad una migliore funzionalità d'uso, quali modifiche distributive interne per una funzionale sistemazione planimetrica ottenuta anche con spostamento di tramezzi, nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso (soppalchi non costituenti superfici utili con altezza non superiore a 1,50 m, scale interne) sempreché non comportino modifiche della struttura portante esistente.

Le opere di RC sono soggette a presentazione di SCIA, nei casi previsti dalle presenti norme o da norme regionali e statali, accompagnata da autorizzazione di cui al Dlgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Per le opere di RC la Unità Minima di Intervento (Umi) coincide con la Ue.

47 - Disciplina degli interventi di Ristrutturazione edilizia (RE)

Sono interventi di "ristrutturazione edilizia" (RE), gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Più precisamente, gli interventi di RE riguardano:

la sostituzione degli elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche e strutturali diverse;

la costruzione di nuovi solai o demolizione e ricostruzione di quelli esistenti anche fatiscenti con alterazione delle quote d'imposta;

la modifica o lo spostamento dei collegamenti verticali (scale, ascensori, etc.) anche con conseguente alterazione della tipologia dell'edificio;

la modifica delle coperture esistenti che preveda soluzioni strutturali diverse da quelle originarie, da realizzare in conformità delle norme del presente REU per i diversi ambiti territoriali individuati dal PSC;

consistenti modifiche esterne dei prospetti direttamente connesse, per un rapporto di funzionalità, agli interventi realizzati all'interno e non costituenti ripristino di aperture o strutture di facciate preesistenti, e la realizzazione di nuovi balconi;

la modifica di superfici e volumi delle singole unità immobiliari (Ui) e la variazione del numero delle stesse.

Gli interventi di RE devono essere accompagnati da una perizia geologica che verifichi lo stato delle fondazioni e indichi le eventuali contromisure da adottare per la sicurezza dell'edificio.

Gli interventi di RE sono soggetti a SCIA, di cui al successivo art. 19 del presente REU.

Nei casi di opere di RE, l'Umi coincide con la Ue, qualora non diversamente specificato dalle presenti norme, sempreché gli interventi di trasformazione non riguardino l'involucro esterno (facciate e coperture) dell'edificio, nel qual caso l'Umi coincide con la Ue.

48 - Disciplina degli interventi di Ristrutturazione edilizia con incremento di SUL/V (RE/V)

Rientrano in questa categoria i medesimi interventi consentiti per la RE semplice, con in aggiunta gli interventi di incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) attuale e del Volume (V) attuale, fino ad un massimo del 20% del preesistente. Il computo della SUL e del V preesistenti dovranno essere certificati da perizia tecnica.

Il nuovo organismo edilizio non potrà derogare dalle altezze massime e dai distacchi minimi consentiti per il sub-ambito individuato dal PSC e dovrà in ogni caso rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti.

Sempreché non siano state già utilizzate precedentemente le agevolazioni di cui alla legge regionale Calabria 21/2010 e successive modificazioni e integrazioni, per cui non sono consentiti ulteriori interventi di RE/V, nell'arco di validità del PSC potrà essere effettuato un solo intervento di RE/V.

Gli interventi di RE/V sono soggetti a istanza di Permesso di Costruire, e a pagamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi calcolati sull'incremento di SUL o di V.

49 - Disciplina degli interventi di Ristrutturazione edilizia con miglioramento dell'efficienza energetica (RE/V.e)

Rientrano in questa categoria i medesimi interventi consentiti per la RE e, inoltre, devono comprendere anche gli interventi per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio finalizzato all'abbattimento degli attuali costi energetici con inserimento in classe energetica del tipo A. del fabbricato in oggetto;

Per gli interventi di RE/V. è consentito l'incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) attuale e del Volume (V) attuale fino ad un massimo del 20% del preesistente, salvo quanto diversamente indicato dalle norme specifiche dei singoli ambiti o sub-ambiti territoriali individuati dal PSC Il computo della SUL e del V preesistenti dovranno essere certificati da perizia tecnica.

Il nuovo organismo edilizio non potrà derogare dalle altezze massime e dai distacchi minimi consentiti per il sub-ambito individuato dal PSC e dovrà in ogni caso rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti.

Sempreché non siano state già utilizzate precedentemente le agevolazioni di cui alla legge regionale Calabria 21/2010 e successive modificazioni e integrazioni, per cui non sono consentiti ulteriori interventi di RE/Ve, nell'arco di validità del PSC potrà essere effettuato un solo intervento di RE/Ve.

Gli interventi di RE/Ve sono soggetti a istanza di Permesso di Costruire, e a pagamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi calcolati sull'incremento di SUL o di V.

50 - Disciplina degli interventi di Demolizione e ricostruzione (D/R)

Rientrano in questa categoria gli interventi di demolizione di edifici esistenti e successiva ricostruzione, nel rispetto dei requisiti di efficienza energetica dell'edificio finalizzato all'abbattimento degli attuali costi, energetici nei limiti fissati dalla classe A+ (ai sensi del D.lgs. 3 marzo 2011, n.28 di attuazione della direttiva 2009/28/CE) e con la produzione di almeno il 50% dell'energia indispensabile all'edificio da fonti rinnovabili

Per gli interventi di D/R è consentito l'incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) attuale e del Volume (V) attuale fino ad un massimo del 35% del preesistente. Il computo della SUL e del V preesistenti dovranno essere certificati da perizia tecnica.

Il nuovo organismo edilizio non potrà derogare dalle altezze massime e dai distacchi minimi consentiti per il sub-ambito individuato dal PSC e dovrà in ogni caso rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti, a meno di quanto previsto all'art. 2bis del DPR 380/2001.

Sempreché non siano state già utilizzate precedentemente le agevolazioni di cui alla legge regionale Calabria 21/2010¹ e successive modificazioni e integrazioni, per cui non sono consentiti interventi di D/R, nell'arco di validità del PSC potrà essere effettuato un solo intervento di D/R che preveda l'incremento di SUL e V e non saranno consentiti ulteriori incrementi di SUL e/o di V.

Gli interventi di D/R sono soggetti a istanza di Permesso di Costruire, e a pagamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi calcolati sull'incremento di SUL o di V.

51 - Disciplina degli interventi di Demolizione e ricostruzione con completamento (D/R.c)

Rientrano in questa categoria gli interventi di demolizione di edifici esistenti che non raggiungono i limiti di densità fondiaria del sub-ambito territoriale in cui ricadono, e successiva ricostruzione, nel rispetto dei requisiti di efficienza energetica dell'edificio finalizzata al contenimento ad alla riduzione degli attuali costi energetici.

Per gli interventi di D/R.c è consentito l'incremento del Volume (V) attuale fino al raggiungimento dei limiti di edificabilità fondiaria stabiliti dal REU per i singoli sub-ambiti territoriali individuati dal PSC, con l'aggiunta di un incremento volumetrico fino al 35% del Volume dell'edificio demolito, che dovrà essere certificato da perizia tecnica.

Il nuovo organismo edilizio non potrà derogare dalle altezze massime e dai distacchi minimi consentiti per il sub-ambito individuato dal PSC e dovrà in ogni caso rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti, a meno di quanto previsto all'art. 2bis del DPR 380/2001.

Sempreché non siano state già utilizzate precedentemente le agevolazioni di cui alla legge regionale Calabria 21/2010 (vedi nota 1) e successive modificazioni e integrazioni, per cui non sono consentiti interventi di D/R.c, nell'arco di validità del PSC potrà essere effettuato un solo intervento di D/R.c e non saranno consentiti ulteriori incrementi di SUL e/o di V.

Gli interventi di D/R.c sono soggetti a istanza di Permesso di Costruire, di cui al successivo art. 150 del presente REU, e a pagamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi calcolati sull'incremento di SUL o di V.

52 - Disciplina degli interventi Nuova edificazione (NE)

Sono "interventi di nuova costruzione" (NE), quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e riguardano i lotti liberi dei Territori da Urbanizzare e del Territorio Urbanizzato, così come definiti dalle presenti norme e individuati dal PSC. Sono comunque da considerarsi tali:

la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera;

gli interventi di realizzazione di dotazioni territoriali realizzati da soggetti diversi dal Comune;

¹ La Legge Regionale citata potrà essere attuata nei limiti dei contenuti di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 219 del 24 novembre 2021 che è intervenuta in riferimento agli artt. 2, commi 1 e 3, 4 commi 1 e 2 lettera b)

la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

l'installazione al suolo di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee determinate in relazione al termine di validità dell'autorizzazione rilasciata dall'ufficio competente, al quale è assoggettata;

gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

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

Gli interventi di NE devono rispettare i parametri urbanistici e le norme edilizie del presente REU per l'ambito e/o il sub-ambito territoriale individuato dal PSC in cui si collocano;

Gli interventi di NE devono essere accompagnati da una perizia idrogeologica che verifichi e aggiorni la classificazione del rischio.

Gli interventi di NE sono soggetti a istanza di Permesso di Costruire, e a relativo Contributo di costruzione, ai sensi dell'Art. 16 del DPR 380/2001. Qualora l'intervento di NE sia realizzato in aree dotate di strumenti attuativi approvati, è soggetto a SCIA nelle forme di legge.

53 - Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili²

SIGLE DEI TIPI D'USO

(in parentesi la Categoria Funzionale ex art. 23ter DPR 380/2001 ed ex art. 57 LUR Calabria)

FUNZIONI RESIDENZIALI

U 1. Residenza (Cat. Funz. o raggruppamento: a)

U 2. Residenza collettiva (Cat. Funz. o raggruppamento: a)

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

U 3. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

Attività commerciali al dettaglio

U 4. Esercizi commerciali di vicinato (Cat. Funz. a)

U 4a. Esercizi commerciali di vicinato con SV da 150mq a 800mq (Cat. Funz. a)

U 4b. Esercizi commerciali con SV da 800mq a 1500mq (Cat. Funz. d)

U 5a. Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (Cat. Funz. d)

U 5b. Grandi strutture di vendita del settore non alimentare (Cat. Funz. d)

² LUR Art. 57 - DPR 380 Art. 23-ter

- U 6 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso (Cat. Funz. d)
- U 7 Distribuzione carburanti per uso autotrazione (Cat. Funz. d)
- U 8 Pubblici esercizi (Cat. Funz. a)
- U 9 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali (Cat. Funz. a)

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

- U 10 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese (Cat. Funz. a)
- U 11 Artigianato dei servizi agli automezzi e alle imbarcazioni (Cat. Funz. c)
- U 12 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (Cat. Funz. a)

Attività di servizio

- U 13 Studi professionali e piccoli uffici in genere (Cat. Funz. a)
- U 14 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive effetti di disturbo (Cat. Funz. a)
- U 15 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto (Cat. Funz. a)
- U 16 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo (Cat. Funz. a)
- U 17 Attività sanitarie (Cat. Funz. a)
- U 18 Attività di parcheggio (Cat. Funz. a)

Servizi sociali di base

- U 19 Attività di interesse comune di tipo civile (Cat. Funz. a)
- U 20 Attività di interesse comune di tipo religioso (Cat. Funz. a)
- U 21. Servizi scolastici dell'obbligo, servizi pre-scolastici e istruzione superiore 12(Cat. Funz. a)
- U 22 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo (Cat. Funz. a)

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U 23 Attività manifatturiere industriali o artigianali (Cat. Funz. c)
- U 24 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero. (Cat. Funz. c)
- U 25 Attività zootecniche industriali (Cat. Funz. c)
- U 26 Attività estrattive (Cat. Funz. c)
- U 27 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (Cat. Funz. c)
- U 28 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica (Cat. Funz. c)

FUNZIONI AGRICOLE - RURALI

- U 29 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale (Cat. Funz. a)
- U 30 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e edifici di servizio e attrezzature (Cat. Funz. e)
- U 31 Attività zootecniche aziendali (Cat. Funz. e)
- U 32 Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli (Cat. Funz. e)
- U 33 Coltivazioni in serre fisse (Cat. Funz. e)
- U 34 Attività agrituristiche (Cat. Funz. e)
- U 35 Esercizio e noleggio di macchine agricole (Cat. Funz. e)
- U 36 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (Cat. Funz. e)

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- U 37 Attività ricettive alberghiere (Cat. Funz. a ed a.bis)
- U 38 Colonie, ostelli per la gioventù (Cat. Funz. a ed a.bis)
- U 39 Campeggi e villaggi turistici (Cat. Funz. a ed a.bis)
- U 39.a Case per vacanze vedi legge Regionale n°4 del 7 marzo 1995 (Cat. Funz. a ed a.bis)

FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutturazione tecnologica.

- U 40 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 41 Impianti per l'ambiente
- U 42 Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità

- U 43 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 44 Mobilità veicolare
- U 45 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 46 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 47 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili

ALTRO

- U 48 Attrezzature cimiteriali
- U 49 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- U 50 Opere per la tutela idrogeologica
- U 51 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

54 - Piani e programmi di attuazione del PSC

Ai sensi della LR 19/2001 (e ss.mm.ii.), i PAU - Piani Attuativi Unitari - sono strumenti urbanistici di dettaglio che attuano la disciplina adottata dal PSC e dal REU e, eventualmente, dal POT - Piano Operativo Temporale.

I PAU restano individuati e disciplinati dall'art. 24 della LUR e la loro formazione ed approvazione avverrà in applicazione del disposto dell'art. 30 della medesima LUR.

Assumono, in ogni caso, valore prevalente le "*Disposizioni normative*" di cui all' art. 20 Tomo IV del QTR/P.

Prima della fase di approvazione degli strumenti attuativi deve essere effettuato l'accertamento dei vincoli di Uso Civico per come previsto dall'art. 50 comma 3 bis della L.R. 19/2002.

In applicazione delle citate disposizioni di cui all'art. 20 del Tomo IV (Disposizioni Normative) del QTR/P, Ambiti Urbanizzabili, mitigazione consumo di suolo, si specifica:

Negli ambiti urbanizzabili i Comuni, fino a 5.000 abitanti, opereranno attraverso appositi strumenti attuativi aventi estensione minima di 15.000 mq

Il QTRP prescrive che gli interventi di nuova costruzione, realizzabili negli ambiti urbanizzabili dei PSC e PSA, evidentemente tendenti a ridurre la disponibilità di aree agricole, oltre a dover soddisfare i principi di "*Ammagliamento e Omogeneità*", nonché l'utilizzo degli ambiti urbanizzabili dei PSC, in quanto tendenti a ridurre la disponibilità di aree agricole, osservare quanto previsto dal precedente comma A p.to 3, dall' Art. 3 comma 2 lett. f) e dall'art. 6 comma 2 lett c) della Lg. 19/02 e s.m.i., devono essere assoggettati, nel caso di previsione di PAU o altro strumento attuativo, ad un regime oneroso, consistente:

- In una maggiorazione dei termini perequativi, partendo da una cessione minima al demanio comunale del 30% di aree oltre agli standard di legge;
- Nell'aumento pari al 50% degli oneri economici per i titoli abilitativi dei singoli interventi.

55 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PAU)

1. I Piani Attuativi Unitari devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1: 2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- c) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della legislazione vigente
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico (rilievo quotato) della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1: 500 oppure 1: 1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POT, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- h) sezioni e profili in scala 1: 500 oppure 1: 1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PAU siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- l) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POT., e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- m) dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 490/99 e successive

modificazioni ed integrazioni; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno delle aree di interesse storico o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato;

n) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;

o) schema di convenzione.

2. Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POT, in particolare, ove richiesto:

a. indagine sul livello di inquinamento acustico preesistente e atteso nella zona interessata ai fini del rispetto delle soglie prescritte,

b. verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, etc.

3. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti f) e m).

4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),
- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

5. Alla proposta di PAU possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

- b) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
 - c) Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.
 - d) Parere preventivo dell'Azienda Sanitaria sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici
 - f) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
6. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 2 devono essere inoltrati a mezzo della piattaforma SUE e firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.
7. Gli eventuali strumenti attuativi in ambito urbanizzabile dovranno essere dimensionati proporzionalmente alla capacità insediativa prevista dalle urbanizzazioni primarie alle quali collegarsi. In caso contrario per l'eccedenza di tale capacità il proponente lo strumento attuativo dovrà assumere l'onere dell'implementazione dei servizi sino all'adeguamento per il nuovo intervento proposto.
8. I soggetti proponenti strumenti attuativi in ambiti urbanizzabili, in alternativa al pagamento degli oneri per il Titolo abilitativo, in misura pari all'aumento maggiorato per una percentuale pari al 50%, possono optare per la costituzione del regime di "*Distretto Autonomo*", ovvero provvedono alla realizzazione e gestione perenne dei servizi occorrenti e alla gestione dell'ambito così come edificato per come previsto dal QTRP al Tomo IV Disposizioni normative.

56 - Documenti e procedura di valutazione dei PAU di iniziativa privata

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PAU, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POT vigente (se l'area oggetto di intervento è sottoposta all'obbligo di POT preventivo).
2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.
3. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato (Sportello Unico) a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
4. Il responsabile del procedimento verifica;
 - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
 - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
 - a) che la proposta di Piano sia conforme al REU e al POT vigente (se l'area oggetto di intervento è sottoposta all'obbligo di POT preventivo) ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del PSC;
 - b) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive
5. Gli Uffici comunali valutano inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale:

a) che le proposte progettuali, riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;

b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, standard qualitativi, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;

c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

6. Il Responsabile Unico del Procedimento:

a) svolge personalmente le verifiche di cui al comma 2;

b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;

c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5;

7. Entro il termine di giorni 20 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio

57 - Approvazione e validità dei PAU di iniziativa privata

1. L'approvazione dei PAU avverrà in conformità a quanto stabilito dall'art. 30 della LUR.

2. Nella delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 15 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 15 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PAU conforme alle norme a quel momento vigenti.

3. Per i PAU di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

4. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

5. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile del Settore, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari al almeno il 60 % del totale previsto in convenzione, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile del Settore autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione

58 - Permesso di Costruire Convenzionato

In applicazione del disposto di cui all'art. 28bis del DPR 380/01, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

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

3. Nella Convenzione, oltre che l'impegno alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'intervento proposto, dovrà essere prevista una fidejussione (bancaria e/o assicurativa) a garanzia delle opere da realizzare, nonché una penale in caso di incompleta e/o non collaudabile esecuzione delle opere medesime.

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

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

6. Il procedimento di formazione del Permesso di Costruire Convenzionato è quello previsto dal presente REU. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'Art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

59 - Piano Operativo Temporale

Il POT, Piano Operativo Temporale, è strumento urbanistico che, ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 19/2002, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POT non può modificare i contenuti del PSC.

60 - Titoli abilitativi

Ai sensi del DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.), della L 106/2011, e della L 134/2012, sono titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi consentiti dal PSC:

la CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata;

la SCIA - Segnalazione Certificata di inizio attività per opere edilizie;

il PdC - Permesso di Costruire;

il PdCC - Permesso di Costruire Convenzionato

Tutti i titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa e non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso dei termini per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

61 - Soggetti aventi titolo

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

il proprietario dell'immobile;

il superficario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;

l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;

il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;

il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;

l'affittuario agrario (L. 11.02.1971 n. 11) ed il concessionario di terre incolte (L. 440 del 4.08.1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati (il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario; l'assegnatario di terre incolte; il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza; il concessionario di beni demaniali; colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto) sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento

In luogo del titolare possono presentare domanda:

il delegato, procuratore o mandatario;

il curatore fallimentare;

il commissario giudiziale;

l'aggiudicatario di vendita fallimentare;

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 PEEP o PIP, 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 ad eseguire i relativi lavori;

ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.

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.

L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario di cui al precedente punto 2. 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.

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 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 di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

62 - CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

La Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata è regolata dal comma 4 dell'art. 6 del DPR 380/2001 così come modificato dalla L 106/2011 e può essere utilizzata esclusivamente nel caso di interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione, da parte dell'interessato, dell'inizio lavori accompagnata da relazione tecnica asseverata a firma di un professionista abilitato, ci cui al successivo comma 4.

Possono essere eseguiti mediante CILA i seguenti interventi edilizi:

lavori di manutenzione straordinaria, a condizione che non riguardino parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento di volume o superficie utile lorda o unità immobiliari;

opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee;

installazione di pannelli solari, fotovoltaici integrati nella falda del tetto

aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo nelle aree pertinenziali degli edifici.

I lavori oggetto della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata possono cominciare immediatamente dopo il deposito della domanda. La mancata presentazione della CILA comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria di minimo € 258,00 (duecentocinquantaotto), ridotta di due terzi se la CILA viene presentata spontaneamente in corso di realizzazione dei lavori.

La CILA deve essere accompagnata da:

relazione tecnica redatta da un professionista abilitato e asseverazione che i lavori sono conformi al presente REU, che per essi non è previsto alcun titolo abilitativo e della regolarità della preesistenza del manufatto oggetto dell'intervento;

dati identificativi dell'impresa affidataria dell'esecuzione dei lavori;

eventuali autorizzazioni obbligatori

opportuni elaborati grafici ante e post operam.

Eventuali modificazioni dei contenuti dell'istituto della CILA, derivanti da specifiche disposizioni legislative, saranno riferibili solo e soltanto agli eventi che hanno determinato tali modificazioni, anche a carattere temporaneo/transitorio, e non potranno in alcun caso essere applicate all'ordinarietà dei procedimenti edilizi.

63 - SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività per opere edilizie

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è regolata dagli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 così come modificati dalla L 106/2011 e può essere utilizzata nel caso di tutti gli interventi edilizi non

rientranti tra quelli di attività edilizia totalmente libera, di cui al comma 1, art. 6 del DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.) o eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa presentazione di CILA o tra quelli soggetti a PdC Permesso di Costruire.

Possono essere eseguiti mediante SCIA i seguenti interventi edilizi:

lavori di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio;

cambio di destinazione d'uso, con o senza opere;

interventi di ristrutturazione edilizia semplice che non comportino aumento di volume o superficie utile lorda o unità immobiliari;

opere volte alla eliminazione di barriere architettoniche che incidono sulla sagoma dell'edificio;

movimenti di terra non legati ad attività agricole;

installazione di pannelli solari fotovoltaici;

installazione di serbatoi interrati di GPL con capienza superiore a 13 mc.

movimenti di terra non legati ad attività agricole;

installazione di pannelli solari fotovoltaici integrati nella falda del tetto;

realizzazione di parcheggi nel sottosuolo del lotto su cui incide l'edificio;

interventi di nuova costruzione qualora siano disciplinati da PAU Piani Attuativi Unitari, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo;

gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione PAU Piani Attuativi Unitari;

varianti a permessi di costruire che non comportino aumento di volume o superficie utile lorda o unità immobiliari o modifiche di sagoma dell'edificio.

Non è possibile ricorrere alla SCIA nei casi di immobili soggetti a vincoli storici-artistici o paesaggistico-ambientali.

I lavori oggetto della Segnalazione Certificata di Inizio Attività possono cominciare contestualmente al deposito della documentazione; l'Amministrazione ha 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA per emettere provvedimenti di divieto ed eventuale ripristino delle opere e dei luoghi.

La SCIA ha validità di tre anni dalla data di presentazione.

La SCIA deve essere accompagnata da:

relazione tecnica redatta da un professionista abilitato e asseverazione che i lavori sono conformi al presente REU, rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico- sanitarie e della regolarità della preesistenza del manufatto oggetto dell'intervento;

dati identificativi dell'impresa affidataria dell'esecuzione dei lavori;

eventuali autorizzazioni obbligatorie;

opportuni elaborati ante e post operam

Eventuali modificazioni dei contenuti dell'istituto della SCIA, derivanti da specifiche disposizioni legislative, saranno riferibili solo e soltanto agli eventi che hanno determinato tali modificazioni, anche a carattere temporaneo/transitorio, e non potranno in alcun caso essere applicate all'ordinarietà dei procedimenti edilizi.

64 - Permesso di costruire

Il Permesso di Costruire è regolato dagli artt. da 10 a 21 del DPR 380/01 e può essere utilizzato esclusivamente nei casi fissati dalle norme del presente REU per:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- d) gli interventi ristrutturazione edilizia con incremento di SUL
- e) gli interventi ristrutturazione edilizia con miglioramento dell'efficienza energetica;
- f) gli interventi demolizione e ricostruzione.

L'istanza di Permesso di Costruire, inoltrata tramite l'apposita piattaforma SUE, deve essere accompagnata dai seguenti documenti:

elaborati grafici:

stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;

estratto di mappa catastale in scala 1: 2.000 o 1: 1.000;

stralcio aerofotogrammetrico della CTR in scala 1: 5.000;

planimetria generale dell'area di intervento in scala 1:500, dalla quale risultino:

l'intervento;

le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza;

la posizione del fabbricato con le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;

le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze;

le alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze;

Planimetria dell'area di intervento in scala 1: 200, contenente:

l'orientamento e le misure occorrenti per la determinazione della superficie del lotto;

i nomi delle strade confinanti e gli allineamenti stradali;

la larghezza delle strade prospicienti il lotto e marciapiedi se esistenti;

l'indicazione dei fabbricati limitrofi, delle luci e delle vedute, delle servitù attive e passive e di tutto ciò che serve per illustrare l'inserimento della costruzione;

il perimetro della proiezione sul terreno, secondo i punti di massima sporgenza, del fabbricato da costruire con l'indicazione della distanza di ciascun lato dal confine più prossimo, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;

la canalizzazione dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane) fino alle reti comunali; all'uopo il Comune fornirà ai progettisti gli elaborati planimetrici relativi alle reti richieste, con l'ubicazione dei pozzetti di allaccio;

l'indicazione dell'area di parcheggio;

la sistemazione a verde.

Planimetria, in scala non inferiore a 1: 200 (estesa per un raggio di almeno ml 100 con vertice nel punto di impianto della nuova costruzione), corredata da due o più profili significativi (ante-operam e post-operam) dell'andamento altimetrico dell' edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio, nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno, delle rampe, dei terrazzamenti, delle scalinate, delle scarpate, etc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post- operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, imm modificabile fino all'ultimazione dei lavori.

Piante di ciascun piano in scala non inferiore a 1: 100 comprese fondazioni, eventuali interrati, seminterrati, sottotetti e copertura, dettagliatamente quotate, riportanti:

la destinazione di ciascun ambiente;

l'indicazione dei camini, degli apparecchi igienici sanitari e scarichi;

le dimensioni di ciascun ambiente, dei balconi, delle terrazze, delle scale.

Sezione trasversale e longitudinale nella stessa scala delle piante, riportanti:

le altezze totali delle fronti sia verso spazi pubblici che interni;

le altezze nette interne di ogni piano compreso eventuale interrato, seminterrato, sottotetto;

le altezze da pavimento a pavimento di ogni piano;

l'andamento del terreno nello stato preesistente e in quello di progetto esteso a monte e a valle di almeno m. 5 oltre i confini, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano campagna, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera f).

Prospetti esterni in rapporto non inferiore a 1: 100, con le quote delle fronti riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne. Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad altri fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione, occorre predisporre rilievo quotato in scala non inferiore a 1: 200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala idonea e comunque non inferiore a 1: 50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e dei balconi.

I particolari devono, inoltre, specificare le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni limitrofe.

Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla caratterizzazione architettonica dell'edificio.

Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico e lo scarico fognario mediante rete pubblica, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato e dello smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.

scheda tecnica riassuntiva da cui risulti:

superficie catastale di intervento

ambito e sub-ambito territoriale nei quali ricade il lotto di intervento;

superficie fondiaria (Sf) del lotto di intervento;

Indice di fabbricabilità fondiario (If);

superficie coperta (Sc);

volume dell'edificio (V);

superficie utile lorda (SUL) con ripartizione nelle diverse utilizzazioni previste;

distanza dai confini degli edifici (Dc);

distanza dalle strade (Ds);

distanza fuori terra dagli edifici (De);

altezza massima dell'edificio (Hmax);

numero di livelli di pavimento sovrapposti;

superficie delle aree destinate a parcheggi distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici;

superficie delle aree destinate a verde, suddivise in verde privato e/o verde condominiale;

superficie delle aree destinate alla viabilità;

superficie delle aree di uso pubblico;

Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, etc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, etc.), quelle degli impianti (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, etc.). La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche», specificamente in merito a percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da utilizzarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

Progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, ove previsto, redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti.

Progetto impianto elettrico ai sensi della legge 46/90, ove necessario

Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

Ogni altro elemento di carattere tecnico necessario ai fini dell'esame del progetto.

Titolo di proprietà o disponibilità del terreno.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Ove espressamente richiesto dall'UT comunale per particolari esigenze architettoniche o paesaggistiche deve essere prodotto un dettagliato rilievo ante operam e un dettagliato disegno post operam, con l'utilizzo anche di adeguate tecnologie di computer- design.

Per i Permessi di Costruire relativi ad interventi di edilizia convenzionata deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base della convenzione tipo, previo accordo con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per i Permessi di Costruire onerosi deve essere allegato alla domanda prospetto dimostrativo delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intende obbligarsi a realizzare direttamente tutte o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Prima del rilascio del PdC dovrà essere presentato, ove richiesto, il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura, dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste, l'autorizzazione paesistica, nonché l'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato e dall'attestazione del deposito ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e ss.mm.ii e relativi D.M., nonché ai sensi della Legge Regionale 27 aprile 1998 n.7 e 16 maggio 2007 n.9. I pareri, nulla-osta, atti di assenso di cui sopra possono essere acquisiti direttamente dal responsabile del procedimento, eventualmente, convocando una conferenza di servizi. In tal caso, il richiedente il permesso deve presentare i documenti necessari all'ottenimento dei pareri.

È facoltà del Responsabile del Procedimento, tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, richiedere ulteriori elaborati.

La procedura per il rilascio del Permesso di Costruire è regolata dagli artt. 20 e 21, sezione III, Capo II del DPR 380/2001, così come modificati dalla L 106/2011.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente REU e del PSC ed ai relativi strumenti di attuazione.

Il Permesso di Costruire può essere condizionato alla osservanza di adempimenti, modalità e limitazioni, che, per ragioni di pubblico interesse, vengono ritenuti necessari dal Dirigente.

Il Permesso di Costruire in zona agricola è subordinato alla trascrizione, presso la competente conservatoria dei registri a cura e spese del titolare del permesso di costruire, del vincolo di non aedificandi sui terreni utilizzati.

Il Permesso di Costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione se dovuto, secondo le modalità di cui all' art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'ottemperanza di tutte le prescrizioni e formalità previste dalla legge e dal presente REU.

Per i Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici, si fa riferimento all'Art. 14 del DPR 380/2001.

Il Permesso di Costruire ha validità di tre anni dall'inizio dei lavori, che non possono iniziare oltre un anno dalla data di rilascio. Tali termini possono essere prorogati, su richiesta del titolare del Permesso, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare stesso. In alternativa, bisogna richiedere un nuovo Permesso.

65 - Modifiche ai titoli abilitativi apportate dal D.Lgs. 222/2016

In applicazione del D.Lgs. 222/2016 che modifica il DPR 380/2001, i titoli abilitativi edilizi sono:

Edilizia libera (senza necessità di alcun titolo)

CILA (comunicazione inizio attività asseverata)

SCIA (segnalazione certificata di inizio attività)

Super SCIA (segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire)

PdC (permesso di costruire)

Per gli interventi realizzabili mediante ciascuno di questi titoli si rinvia al DPR 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. 222/2016.

66 - Modifiche apportate in applicazione di provvedimenti straordinari temporanei.

Restano valide, e si intendono qui recepite e trascritte integralmente, le disposizioni emanate in applicazione dell'art. 119 del DL 34/2020 (cd Superbonus 110%), le quali esplicano efficacia solo e soltanto in quanto riferibili alla fattispecie descritta nel citato DL ed alle sue successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riguardo alla conformazione della cd CILAS.

67 - La modulistica e la documentazione da presentare

La Modulistica relativa alle richieste, comunque connesse all'edilizia e/o all'urbanistica, dovrà essere trasmessa in ogni caso a mezzo della piattaforma SUE comunale.

68 - Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

In ogni Ambito e/o Sub-ambito, comunque utilizzabile ai fini edificatori, sono stabiliti i parametri da utilizzare al fine della conformità edilizia dell'opera da realizzare alle disposizioni del presente PSC. Essi si configurano come elementi non derogabili e non modificabili, a meno che non sussistano norme e/o disposizioni sovraordinate che lo consentano e che devono essere esplicitamente richiamate nel corpo della disposizione del REU riferita a quell'ambito e/o sub-ambito; sempre in tal caso saranno definiti i valori che non dovranno comunque essere superati. In particolare:

La densità edilizia definisce il carico complessivo di edificazione che può gravare sull'intera zona. Essa è immodificabile ed ogni sua variazione dovrà essere preceduta dalla formazione e conseguente approvazione di una Variante Generale del PSC e del REU nelle forme di legge.

L'altezza dei fabbricati, da computarsi secondo le modalità di cui alle citate Definizioni Uniformi, resta definita in ciascun ambito e/o subambito, e potrà essere variata, se previsto nelle disposizioni di Ambito e/o Sub-ambito, nei limiti per ciascuno di essi stabiliti in maniera esplicita.

La distanza fra i fabbricati, da computarsi secondo le modalità di cui al punto 30 delle citate Definizioni uniformi, è stabilita per ciascun ambito e/o sub-ambito. Resta comunque prevalente la disposizione di cui al DM 1444/68 per come modificata ed integrata all'art. 2bis del DPR 380/01 e da altre eventuali disposizioni sovraordinate.

Le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà restano definite in ogni ambito e/o sub-ambito. Resta comunque ammessa la costruzione sui confini ed in aderenza ad altro fabbricato preesistente.

69 - Definizione delle fasce di rispetto

La legislazione di riferimento delle principali fasce di rispetto delle strutture e/o infrastrutture individuate dal PSC, restano definite nella Parte Prima-Principi Generali e disciplina generale dell'attività edilizia del presente REU.

In precedenza sono individuate le principali leggi e disposizioni normative in materia, contraddistinte dalle seguenti sigle:

B2.1 fasce di rispetto stradali - B2.2 fasce di rispetto ferroviarie - B2.4 fasce di rispetto cimiteriali - B2.5 fasce di rispetto dai corsi d'acqua - B2.6 fasce di rispetto dagli acquedotti - B2.7 fasce di rispetto dai depuratori - B2.8 fasce di rispetto dai campi magnetici ed elettromagnetici - B2.9 fasce di rispetto dai metanodotti -

Il presente REU, nonché il PSC, individuano in dettaglio, laddove ne è possibile la loro definizione, le fasce di rispetto relative ai singoli elementi funzionali da tutelare e/o salvaguardare, ad esempio: Tutela del suolo e del sottosuolo - Elettrodotti e relative fasce di rispetto - Fasce di rispetto dai metanodotti - Fasce di rispetto dai cimiteri.

70 - Gli accessi stradali

Restano definiti dalle seguenti disposizioni di legge:

- a. Art. 22 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada).
- b. Articoli 44, 45 e 46 del DPR del 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
- c. DM del 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).
- d. Decreto Legge n° 121 del 10 settembre 2021 in quanto competente.

71 - Gli immobili soggetti a vincolo

I seguenti provvedimenti legislativi determinano le prescrizioni per gli immobili soggetti a vincolo:

Beni culturali

(immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico) D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'Art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I.

Beni paesaggistici

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'Art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III.

D.Lgs. 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'Art. 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio).

D.P.C.M. 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'Art. 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Direttiva del Presidente del Consiglio 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008).

Vincolo idrogeologico

Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani) Regio Decreto 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani).

D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Art. 61, comma 1, lettera g), e comma 5.

Vincolo idraulico

D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Art. 115 REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare Art. 98.

Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze).

D. Lgs 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare Art. 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali).

Aree naturali protette

Legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette).

Siti della Rete Natura 2000

DPR 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

DM Ambiente 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000).

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 1 - Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico Attività Produttive

1. - La SUE è istituita in applicazione dell'art. 5 DPR 380/2001 (compiti e funzioni) nonché in attuazione della LUR Calabria art. 71 comma 1.
2. - La Regione Calabria con DGR n° 500 del 25/10/2019 ha istituito la piattaforma SUE cui aderiscono i Comuni attraverso la formazione di appositi atti deliberativi. Il Comune di SCALEA ha aderito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 12/02/2020.
3. - Per pratiche di particolare rilevanza ed impatto territoriale, il Comuni può istituire apposite Commissioni Consultive di cui faranno parte oltre al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Settore Urbanistico, il Sindaco o un suo delegato (assessore al ramo) un componente nominato dalla maggioranza ed uno nominato dalla minoranza, un esperto della materia nominato di comune in accordo fra la maggioranza e la minoranza, in assenza dal presidente dell'ordine degli Architetti o degli Ingegneri. Per l'attuazione della presente norma l'Amministrazione si riserva la facoltà di formare apposito Regolamento di gestione.
4. - Il SUAP è stato istituito dal D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112. Il D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 costituisce il nuovo regolamento per la disciplina e la semplificazione dello sportello. In base al nuovo regolamento del 2010, il SUAP è: « *l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano come oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59* » Il DLGS 26/03/2010 n° 59 ha ribadito l'istituzione del SUAP telematico presso i Comuni, Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 10-11-2011.
5. - La Legge Regionale del 13 giugno 2008, n. 15, rappresenta la base normativa di riferimento in materia di SUAP comunali. Con la medesima L.R. veniva costituito lo Sportello Unico Regionale per le Attività Produttive (SURAP) con la funzione di indirizzo e coordinamento dei SUAP comunali nonché dei dipartimenti regionali. Con successivi Atti Deliberativi di Giunta Regionale (531/2008, 235/2012, 264/2012) venivano approvate le Linee guida per l'organizzazione ed il funzionamento dei SUAP comunali, la costituzione di una Cabina di regia regionale per favorire il raccordo operativo dei Dipartimenti regionali a vario titolo coinvolti nei procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e d'impresa.
6. - Il responsabile dei due suddetti organi è individuato nell'ambito del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale previa nomina da parte del Sindaco, nelle forme di legge.
7. - Per l'attuazione e della presente norma l'Amministrazione si riserva la facoltà di formare apposito Regolamento di gestione.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 2 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;

1. - Il Responsabile Unico del Procedimento può agire in autotutela per gli atti da esso stesso formati, nelle forme di legge. Lo stesso può sottoporre a riesame i provvedimenti già rilasciati, previa comunicazione scritta, nelle forme di legge, agli interessati con i quali agisce in contraddittorio, prima delle decisioni finali.

Art. 3 - Certificato di destinazione urbanistica

1 - Valgono le norme di cui all'art. 30 del DPR 380/2001.

Art. 4 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1 - In applicazione del disposto di cui all'art. 15 ed art. 23 del DPR 380/2001 successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;

1 - Anche la presenza di regolare certificato di agibilità dell'immobile, non impedisce la possibilità che esso sia dichiarato successivamente, totalmente o parzialmente, inagibile, ai sensi dell'art. 222 del RD 27-07-1934 n° 1265 in applicazione dell'art. 26 del DPR 380/2001. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può ordinare la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso qualora ricorrano motivate e comprovate ragioni in ordine alle sue condizioni igieniche e/o di sicurezza statica. Lo stesso Responsabile, di concerto con il competente Servizio di Igiene Pubblica, può ordinare un termine per l'adeguamento igienico dell'immobile, trascorso inutilmente il quale ne dichiara l'inagibilità.

2 - E' causa di dichiarazione di inagibilità anche una soltanto delle seguenti fattispecie : alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo); insufficienti requisiti di superficie o di altezza, assenza di servizi igienici, mancata disponibilità di acqua potabile, mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue, insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione , condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti.

Art. 6 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. - In applicazione della Deliberazione Consiliare assunta dal Comune ed ai relativi aggiornamenti.

Art. 7 - Pareri preventivi

- Per pratiche di particolare rilevanza, sia architettonica che urbanistica, nonché nel caso di procedura complessa, può essere richiesto, al SUE e/o al SUAP, parere preventivo sulla fattibilità della richiesta, allegando alla stessa un progetto preliminare supportato da una dettagliata relazione che illustri le motivazioni della richiesta medesima.

- Il Responsabile Unico del Procedimento, qualora ritenga la richiesta valida, la istruisce entro 60 giorni dal suo ricevimento anche in contraddittorio con il proponente. Trascorsi inutilmente detti 60 giorni la richiesta verrà ritenuta non ammissibile al fine del parere preventivo, e potrà essere ripresentata nelle forme regolamentari. Lo stesso RUP potrà avvalersi, qualora lo ritenga necessario, di apposita Commissione, facendone richiesta al Sindaco.

Art. 8 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia; modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. - In caso di comprovata necessità e reale opportunità il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può proporre al Sindaco l'emanazione di Ordinanze comunque attinenti alla materia edilizia ed urbanistica nelle forme previste dalla Legge. Allo stesso modo il suddetto Responsabile può assumere iniziative urgenti mirate all'eliminazione di situazione di rischio e/o pericolo immediato per le persone e/o le cose, dandone comunicazione contestuale al Sindaco e/o al Delegato al ramo, anche sintetica e con riserva di dettagliata delucidazione a mezzo di Relazione scritta, entro le 24 ore successive dall'ora dell'evento.

2. - In applicazione del disposto dell'art. 11 comma 1 lett. b) della LUR, il Comune promuove adeguate forme di pubblicità e consultazione popolare allorquando si devono valutare iniziative che, per la loro importanza, incidono significativamente sulla struttura del territorio, sulla sua identità e sul benessere complessivo dei cittadini medesimi.

Art. 9 - Coinvolgimento e partecipazione

1. - Il Comune dà piena attuazione al disposto dell'art. 2 comma 3 della LUR pubblicando, oltre che nell' Albo Pretorio, in apposito link del sito internet istituzionale tutte le delibere, le determine, i progetti edilizi ed infrastrutturali di iniziativa pubblica e privata, ovvero tutti gli atti di pianificazione e gestione del territorio sia nella fase della loro formazione ed istruttoria sia nella fase successiva alla loro approvazione ed attuazione. Dovranno essere, inoltre, pubblicati, anche sinteticamente i contributi forniti in merito dai cittadini singoli e/o associati. Il tutto come meglio specificato nel citato art. 2.

2. - La pubblicazione degli atti e dei documenti suddetti sarà tenuta in apposito registro accessibile al pubblico e sarà gestita dal Responsabile dell'Ufficio o da un suo delegato. Il mancato rispetto di detta ultima incombenza comporta, in attuazione del comma 4 del citato art. 2, l'inefficacia dell'atto non pubblicato per ogni conseguente effetto.

Art. 10 - Concorsi di urbanistica e di architettura

1. - Il Comune per la formazione di progetti significativi, sia sul piano dell'organizzazione territoriale sia sul piano architettonico ed ambientale, si avvale della formazione di concorsi di idee aperti a tutti gli aventi titolo, previa pubblicazione di bandi pubblici elaborati nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di affidamento degli incarichi. Per il perseguimento di tale finalità sarà previsto, obbligatoriamente, apposito Capitolo del Bilancio Comunale.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 11 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

1. - In applicazione dell'art. 15 del DPR 380/2001, che qui si intende integralmente trascritto per ogni conseguente effetto, l'inizio dei lavori dell'opera autorizzata deve avvenire entro un anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire e deve essere completata entro tre anni dalla data medesima. I suddetti termini possono essere prorogati, per comprovate cause, ed in applicazione del comma 2bis del citato articolo.

2. - Si applicano le disposizioni di cui all'art. 30 del DI 69/2013, convertito con modificazioni dalla legge 98/2013, che recita:

"Salva diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'Art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto (20 agosto 2013), purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati."

3. - Qualsiasi variazione dell'opera autorizzata, così come qualsiasi variazione dei soggetti coinvolti, deve essere comunicata tempestivamente all' Ufficio competente e comunque prima che la variazione esplichi efficacia.

Art. 12 - Comunicazioni di fine lavori

1. - In applicazione degli art.li 6bis e 15 del DPR 380/2001.

Art. 13 - Occupazione di suolo pubblico - Installazione di dehors

È consentita l'installazione di "dehors" negli spazi pubblici di proprietà della Pubblica Amministrazione. Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da servitù di passaggio pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. I "dehors" come sopra definiti debbono essere costituiti da manufatti caratterizzati da "precarietà e facile amovibilità", in

quanto essi devono essere diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. Conseguentemente, essi non possono surrogare requisiti strutturali obbligatori per locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti.

Di norma tali strutture sono costituite da elementi a padiglione con possibilità di chiusura stagionale in considerazione del fatto che la concessione per la loro gestione non può superare i 180 gg per ogni anno.

L'occupazione di suolo per i "dehors" deve realizzarsi di norma davanti all'esercizio del concessionario e a tal fine dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà resa dal richiedente. In nessun caso l'installazione potrà interessare spazi adiacenti e/o comunque interferenti con altre attività sia commerciali che residenziali. A tal fine, il richiedente dovrà produrre atto autorizzativo e/o di assenso da parte del condominio, se esistente, e/o da parte dei proprietari dell'immobile in cui è collocato l'esercizio pubblico.

L'installazione deve avvenire in adiacenza all'esercizio pubblico, nel senso che non possono essere lasciati spazi destinati al transito, sia veicolare che pedonale, tra il "dehors" e l'esercizio pubblico cui fanno riferimento. Allo stesso modo non deve impedire, assolutamente, la visibilità del traffico veicolare e non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente.

La dimensione del "dehors" dovrà essere pari al fronte dell'esercizio pubblico cui fa riferimento (accessi ed eventuali vetrine) e la sua profondità dal fronte stesso, non dovrà determinare ostacolo alcuno alla libera circolazione dei pedoni e/o dei veicoli. La sua altezza non può superare per più di 40 cm l'altezza delle vetrine e/o degli accessi cui fa riferimento.

6. È fatto obbligo ai titolari di concessione di occupazione di suolo pubblico di mantenere i manufatti sempre in perfetta efficienza tecnico-estetica. In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale, previa verifica dell'inadempimento ed esperita specifica diffida, potrà senz'altro procedere d'ufficio alla rimozione coatta di tutte le attrezzature deteriorate, con successivo, conseguente addebito a carico dell'esercente, delle spese relative e di quant'altro occorresse per l'ottenimento dell'area in piena e libera disponibilità; fatta comunque salva e riservata ogni altra ragione per danni derivati o derivanti, ai sensi di legge.

7. Il canone di concessione per l'occupazione di suolo pubblico è quello che risulta da vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree.

8. Per l'ottenimento della concessione il richiedente dovrà presentare, oltre la domanda di cui al citato Regolamento Comunale:

Atto di assenso, non condizionato, da parte del proprietario dell'immobile (se diverso dal richiedente) e del condominio (se esistente).

Copia dell'autorizzazione amministrativa del pubblico esercizio.

Planimetria dell'area oggetto di richiesta con verifica delle possibili interferenze con la viabilità pedonale e/o carrabile, nonché con le proprietà confinanti.

Progetto (in scala 1/100) della struttura che si intende realizzare: piante, prospetti, sezioni, tipologia strutturale, relazione impiantistica asseverata, calcoli strutturali, relazione descrittiva dell'intervento proposto, e quanto altro occorre in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia.

Dichiarazione del richiedente con la quale si solleva l'Amministrazione da ogni possibile danno e/o disturbo che la struttura possa arrecare a terzi, nonché l'impegno a rimuovere, a semplice richiesta da parte della Pubblica Amministrazione, quanto realizzato qualora sopravvengano impellenti cause di pubblica utilità.

I chioschi e le edicole per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq 30, salvo che la superficie minima commerciale anche per una sola tabella merceologica non sia superiore, nel qual caso la superficie massima consentita, sarà calcolata maggiorando il minimo merceologico del 25%.

Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso in relazione al contesto urbano e ambientale. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi.

Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta autorizzata.

I chioschi e le edicole devono essere realizzati in arretramento di almeno 1,50 metri dal filo stradale o comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando quanto previsto dal vigente Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.

I chioschi devono utilizzare strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.

Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al punto 1. del presente Art., all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici, fino a un limite massimo di mq. 6,00.

Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi e edicole esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento permetterà il rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.

La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.

Per l'installazione su suolo pubblico di elementi precari quali cabine fotografiche, telefoniche, chioschi per biglietterie, attrezzature pubblicitarie varie e simili è sufficiente il rilascio di Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, purché non determinino interferenza con edifici di valore artistico-monumentale o con percorsi pedonali o ciclabili.

Quanto altro richiesto dal vigente Regolamento Comunale per le concessioni di suolo pubblico.

L'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre apposito regolamento di dettaglio della presente norma.

Art. 14 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per l'amianto, ordigni bellici etc.

1. - Nel caso in cui si rendesse necessario provvedere ad opere di bonifica ambientale, rimozione dell'amianto ed ordigni bellici rinvenuti, l'avente causa dovrà darne preventiva comunicazione al Sindaco, predisponendo nel contempo le procedure di legge previste dalle particolari disposizioni vigenti per l'operazione da effettuare.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 15 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. -L'esecuzione di lavori urbanistici ed edilizi potrà avvenire solo e soltanto in presenza dei titoli abilitativi previsti dalle leggi nazionali, regionali e dalle disposizioni regolamentari vigenti, secondo le modalità in esse previste. Del loro inizio dovrà essere data comunicazione al SUE/SUAP nelle forme di legge.

Art. 16 - Punti fissi di linea e di livello

1. Prima dell'inizio dei lavori l'interessato dovrà fare richiesta, al RUP, della fissazione dei punti fissi di linea e delle quote di imposta dei singoli fabbricati. Il RUP, nei successivi 30 giorni, fisserà la data per il sopralluogo da effettuarsi alla presenza dell'interessato, e formerà apposito verbale dal quale dovranno risultare sia le quote altimetriche che i punti di allineamento in apposito grafico da predisporre con strumentazione e supporto tecnico specializzato forniti dal richiedente. Detto Verbale dovrà essere controfirmato dagli intervenuti e custodito in cantiere.

2. Nel caso in cui dalle rilevazioni strumentali effettuate dovesse risultare grave difformità rispetto a quanto dichiarato negli elaborati progettuali assentiti prodotti dal richiedente, il RUP provvederà alla revoca in autotutela del titolo autorizzatorio, intendendosi la data della formazione del Verbale come riferimento per l'applicazione della stessa. Nel caso le difformità rilevate fossero sanabili, il richiedente dovrà predisporre apposita variante in corso d'opera del progetto a qualsiasi titolo assentito e procedere secondo le disposizioni regolamentari vigenti.

Art. 17 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Lo svolgimento delle fasi lavorative non potrà in alcun caso interferire con la circolazione carrabile e/o pedonale dell'area in cui insiste. Nei casi in cui ciò non fosse assolutamente possibile il titolare dovrà dare comunicazione al RUP con congruo anticipo sia dei tempi in cui verranno svolte le operazioni sia dei modi a mezzo dei quali intende minimizzare le possibili interferenze. Il tutto avendo come riferimento imprescindibile la sicurezza pubblica e la pubblica incolumità.

2. Di dette possibili interferenze con la viabilità carrabile e/o pedonale, si dovrà dare menzione nel Piano di Sicurezza relativo al cantiere in oggetto, ed in esso si dovrà dare conto delle soluzioni previste che dovranno essere preventivamente accettate dal RUP. In assenza di ciò, previa diffida data all'interessato nelle forme di legge, si provvedere in autotutela a revocare i titoli abilitativi.

3. - L'area di cantiere dovrà essere recintata con schermature opache di altezza non inferiore a ml 2 che sarà opportunamente segnalata, anche nelle ore notturne, a mezzo di appositi organi luminosi ad intermittenza.

Art. 18 - Cartelli di cantiere

1. - Il cantiere in cui si svolgono le lavorazioni assentite dovrà esporre idoneo cartello informatore con i contenuti previsti dalla legislazione vigente, e dovrà essere aggiornato in ragione delle eventuali modifiche che dovessero intervenire nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Art. 19 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Gli scavi e le demolizioni, per come previsti nel progetto assentito, dovranno essere eseguiti secondo le modalità precisate nel Piano Operativo per la Sicurezza.

2. Dette lavorazioni non potranno comunque interferire con la viabilità pubblica interessata dalle aree di cantiere, eventuali interferenze dovranno preventivamente essere comunicate per tempo al RUP e con esso concordate in modo da porre in essere gli eventuali presidi e/o opere provvisorie in grado da eliminare/minimizzare gli eventuali disagi e/o situazioni di rischio per le persone e/o le cose.

Art. 20 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. Le misure dell'opera non potranno discostarsi da quelle previste nel progetto assentito con le tolleranze previste dalla legislazione vigente in materia.

2. - Eventuali difformità significative dovranno essere oggetto di apposita variante in corso d'opera assentita nelle forme di legge.

Art. 21 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. - La sicurezza nel cantiere è determinata dall'attuazione, rigorosa, del Piano Operativo per la Sicurezza, allegato al progetto assentito, che dovrà sempre essere a disposizione nel cantiere.

2. - Ogni sua variazione dovrà essere comunicata, oltre che agli organi preposti, anche al RUP soprattutto nel caso in cui tale variazione dovesse interferire con la viabilità carrabile e/o pedonale.

Art. 22 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti Archeologici

1. Nel caso in cui l'opera da realizzare ricada in aree classificate dallo strumento urbanistico vigente in zone di interesse archeologico, al progetto dovrà essere allegata una Relazione Archeologica Preliminare redatta da tecnico esperto nella materia e sottoposta a preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza Archeologica Regionale.

2. Se nel corso dei lavori dovessero essere individuati ordigni bellici, il responsabile del cantiere ne dovrà dare immediata comunicazione, previa sospensione, dei lavori, al RUP ed all'autorità militare competente.

3. Se dovesse essere rinvenuti rifiuti speciali, compreso l'amianto, il responsabile del cantiere dovrà darne immediata comunicazione al RUP previa sospensione dei lavori, il tutto in applicazione ex art.

242 del D.Lgs. 152/06, pertanto il responsabile del cantiere mette in atto entro ventiquattro ore le misure necessarie di prevenzione e ne dà immediata comunicazione ai sensi e con le modalità di cui all'Art. 304, comma 3 - del D.Lvo n. 152/2006, alla Provincia, all'ARPA competente per territorio, alla Regione e al Prefetto.

4. Il titolare del titolo abilitativo dovrà predisporre apposito Piano di Caratterizzazione, se previsto dalle leggi vigenti, da approvarsi nelle forme di legge. Soltanto dopo la sua approvazione si potrà dare corso ai lavori di bonifica al cui compimento, attestato nelle forme di legge, potranno esser ripresi i lavori edilizi originariamente abilitati.

5. Restano, sempre e comunque, a carico del titolare del titolo abilitativo tutti i costi necessari e dovuti per la bonifica dell'area.

Art. 23 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. - Prima della comunicazione di ultimazione dei lavori da parte del responsabile del cantiere, dovrà farsi richiesta al RUP di sopralluogo finalizzato alle verifiche del ripristino del suolo e degli impianti pubblici eventualmente interessati dall'esecuzione delle opere.

2. - Se il RUP dovesse riscontrare la non perfetta esecuzione dei lavori di ripristino, invita il responsabile del cantiere ad eseguire i lavori integrativi necessari entro e non oltre 30 giorni dalla data della sottoscrizione del Verbale di constatazione dell'inadempienza. Trascorso detto periodo, in assenza dell'esecuzione dei lavori prescritti, il RUP, nelle forme di legge, dichiarerà decaduto il titolo abilitativo per ogni conseguente effetto.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 24 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. - Le caratteristiche costruttive dovranno rispondere a quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) 2018 con riferimento alla zona sismica in cui è allocata l'opera da realizzare. Le caratteristiche funzionali dell'opera dovranno essere tali da consentire lo svolgersi delle attività in essa previste e/o presenti senza che siano frapposte difficoltà di alcun tipo per la generalità delle utenze ivi comprese quelle con ridotte capacità motorie.

Art. 25 - Requisiti prestazionali degli edifici

1. - ILLUMINAMENTO NATURALE: in riferimento alla prestazione (livelli di illuminazione naturale per usi abitativi) è necessario:

Per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per tutti i vani, con esclusione dei servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli, occorre assicurare un valore di fattore luce diurna medio (FLDm) non inferiore al 2%, e la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Il FLDm è definito come rapporto, espresso in percentuale, fra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole.

Per interventi di demolizione e ricostruzione per motivi statici di edifici testimoniali e per interventi sull'esistente affinché l'obiettivo sia soddisfatto è necessario che, per tutti gli usi, negli spazi di fruizione per attività principale, deve garantirsi $FLDm \geq 1\%$, e la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/16 della superficie del pavimento.

Per interventi in edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, ai fini abitativi, la norma precedente potrà essere derogata qualora il suo perseguimento richieda interventi in contrasto con gli obiettivi di tutela e conservazione.

Il Progetto presentato dovrà contenere apposita relazione specialistica che dimostri il raggiungimento dei livelli prestazionali prescritti.

2. - VENTILAZIONE: In riferimento alle prestazioni di benessere respiratorio e olfattivo e di ricambio d'aria, per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione affinché l'obiettivo sia soddisfatto, è necessario:

negli usi abitativi, per ogni vano, con esclusione dei servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli, che sia assicurata la presenza di superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per interventi di demolizione e ricostruzione per motivi statici di edifici di interesse testimoniale e per interventi sull'esistente, affinché l'obiettivo sia soddisfatto è necessario, per tutti gli usi che, per ogni vano, sia garantita la presenza di superficie finestrata apribile non inferiore a 1/16 della superficie di pavimento.

3 - CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO: - In riferimento alle prestazioni di esposizione sorgenti sonore, negli edifici di nuova costruzione, la prestazione sarà soddisfatta in applicazione alle vigenti disposizioni di legge in materia e nel rispetto di quanto previsto e/o prescritto nel Piano di Zonizzazione acustica allegato al PSC, sia soddisfatto:

In riferimento agli interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente, si prescrive che l'adeguamento dei requisiti acustici passivi è cogente solo per gli elementi costruttivi sui quali si interviene. A tal fine occorre la presenza di una tavola progettuale dalla quale si evinca quali parti dell'edificio saranno interessate dall'intervento;

La rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici non deve superare i limiti imposti dalla normativa vigente.

Relativamente agli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e cambi d'uso di interi edifici verso usi residenziali, ovvero anche di singole unità immobiliari che prevedano l'inserimento di usi acusticamente sensibili deve essere presentata da tecnico abilitato una relazione tecnica che evidenzii e descriva le soluzioni da realizzare al fine di garantire i valori previsti dalla normativa.

4 - CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI INVERNALI: In riferimento alla prestazione energetica complessiva per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, è necessario che:

l'edificio deve essere progettato nel rispetto della vigente normativa ovvero in modo che possa essere classificato in classe energetica B (livello migliorativo) o in classe energetica A (livello di eccellenza), come definiti dalle disposizioni vigenti in materia. In tali casi (livello migliorativo e livello di eccellenza) dovranno essere rispettati i livelli prestazionali previsti dalla Tabella 2 del DM 29 Gennaio 2010 (interventi ammessi alla detrazione fiscale del 65%).

vi si copertura di almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di impianti solari termici. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati negli Ambiti storici.

una potenza non inferiore 1 kW per unità abitativa e 0,5 kW per ogni 100 mq di superficie utile di edifici ad uso non abitativo collocati in posizioni accessibili ai fini della manutenzione, mediante impianti per la produzione di energia a copertura di quota parte dei consumi finali di energia elettrica del sistema edificio-impianto.

La copertura di almeno il 35% dei consumi complessivamente previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il raffrescamento tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili.

L'eventuale impossibilità tecnica di raggiungere le coperture dei consumi di energia termica ed elettrica finale da impianti solari, deve essere adeguatamente documentata e motivata negli elaborati progettuali, documentando i livelli di prestazione effettivamente raggiunti e le altre fonti rinnovabili o di cogenerazione ad alto rendimento, proposte. Tale impossibilità tecnica potrà essere dovuta alla insufficiente superficie a disposizione per la collocazione degli impianti o alla presenza di ostruzioni preesistenti alla radiazione solare. Sono esclusi i casi di impossibilità dovuta a obiettivi di tutela e conservazione per gli interventi su edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale.

Per quanto concerne i livelli di prestazione deve essere redatta da tecnico abilitato una relazione tecnica (ex L10/91), se e qualora prevista dalla norma sovraordinata, che asseveri quanto prescritto dalla vigente normativa.

5 - ASSENZA/SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE: In caso di costruzione di ascensore o apparati montascale funzionali al superamento di barriere architettoniche all'interno di vani scala esistenti:

per edifici esistenti con altezza antincendio inferiore a 24 metri la larghezza delle rampe delle scale può essere diminuita fino alla misura libera (senza tolleranza) di 0,90 metri, fatta salva la possibilità di garantire l'esodo delle persone con ridotte e/o impedito capacità motorie da valutarsi, a cura del progettista, in funzione delle caratteristiche geometriche dei vani scala.

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni dell'art. 24 L. 104/92, negli interventi di manutenzione straordinaria le norme specifiche vanno riferite limitatamente agli spazi ed elementi definiti quali oggetto del progetto manutentivo; non sono altresì soggetti all'adeguamento gli spazi relativi a studi professionali e attività artigianali di servizio, in quanto servizi erogabili a domicilio.

In sede di progetto il progettista deve allegare specifica relazione ed elaborati grafici atti a dimostrare l'assolvimento dell'obiettivo.

6 - RISPARMIO E RIUSO DELLE ACQUE: In riferimento alla prestazione riduzione del consumo d'acqua potabile affinché l'obiettivo sia soddisfatto:

- deve essere garantito un consumo massimo giornaliero pari a di 150 l/ab equivalente.

In riferimento alla prestazione recupero delle acque meteoriche affinché l'obiettivo sia soddisfatto:

- per interventi di nuova costruzione per usi abitativi e usi rurali, deve essere predisposto un sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti, da destinare all'irrigazione di aree verdi e/o eventuali altri usi non potabili esterni agli edifici.

Il sistema dovrà prevedere la separazione dei solidi e l'accumulo delle acque in cisterna interrata o bacino armonicamente inserito nel contesto delle aree verdi pertinenziali e la distribuzione delle acque fino ai punti di erogazione per gli usi non potabili. Tali punti di erogazione dovranno essere chiaramente identificabili attraverso appositi avvisi/etichette che indicano la non potabilità dell'acqua.

La dimensione minima della cisterna o bacino di accumulo è: $\text{Volume cisterna} = S_c \times 0,03 \text{ (m)}$, dove S_c sono le superfici interessate dalla raccolta delle acque meteoriche.

- Per interventi di nuova costruzione per usi industriali artigianali, amministrativi e commerciali, deve essere predisposta la raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti da destinare all'irrigazione di aree verdi e altri usi non potabili.

Il sistema dovrà prevedere la separazione dei solidi, l'accumulo delle acque in cisterna interrata o bacino armonicamente inserito nel contesto delle aree verdi pertinenziali, e contestualmente una rete duale di adduzione e distribuzione all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio, per gli usi non potabili. I punti di erogazione di acque non potabili dovranno essere chiaramente identificabili attraverso appositi avvisi/etichette che indicano la non potabilità dell'acqua.

La dimensione minima della cisterna o bacino di accumulo è: $\text{Volume cisterna} = S_c \times 0,05 \text{ (m)}$;

Per un'efficace gestione dell'impianto devono essere fornite dettagliate istruzioni all'interno del Manuale d'uso e del Manuale di manutenzione.

7 - In sede di progetto:

Per quanto concerne i livelli di prestazione di cui al punto 1, deve essere fornita dal tecnico abilitato una specifica documentazione di rispetto del requisito attraverso una Relazione asseverata di descrizione dell'impianto idrico sanitario e di come si prevede di rispettare il requisito prestazionale, a lavori ultimati:

Per quanto concerne i livelli di prestazione, deve essere prodotta una dichiarazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato, che la messa in opera degli impianti realizzati corrisponde a quanto dichiarato in sede di progetto.

Il raggiungimento dell'obiettivo prestazionale può dar luogo a premialità edilizia da calcolarsi secondo i criteri di volta in volta indicati nei singoli articoli del REU.

Art. 26 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. - Nel caso in cui il progetto presentato determini la possibilità di usi differenziati, anche alternativamente, dell'organismo architettonico da realizzare, dovrà essere dimostrato in che modo sarà possibile rispettare gli obiettivi prestazionali di tutti gli usi ammissibili.

Art. 27 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

1. - L'incremento delle qualità prestazionali minime può dar luogo alla formazione di premialità volumetriche per come, eventualmente, definito negli articoli del REU per ogni singolo ambito e/o sub-ambito.

Art. 28 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. - Per proteggere la popolazione dall'esposizione al radon, qualora nelle abitazioni si presenti una concentrazione media annua di radon, rilevata dall' ARPACAL su richiesta dell'avente titolo e/o della Pubblica Amministrazione, corrispondente a 400 Bq/m³ per edifici già esistenti e 200 Bq/m³ per edifici di nuova costruzione (da progettare), si dovrà provvedere alla messa in opera di idonei sistemi di abbattimento della radiazione.
2. - Negli edifici esistenti, pertanto, in caso di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione dovranno prevedersi idonee barriere e nel caso sia possibile opportuna ventilazione dei vespai, delle cantine e dei locali interrati. Nelle nuove costruzioni, a seguito di rilevamento dell'ARPACAL, dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti idonei ad eliminare il rischio di radiazione del gas radon.

Art. 29 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. - Ogni unità abitativa deve essere dotata di un servizio igienico di dimensioni minime pari a mq 4,0 comprendente almeno: vaso, bidet, lavabo e doccia, detto locale, areato naturalmente, dovrà essere piastrellato e pavimentato con materiale antisdrucchiolo. La ventilazione forzata resta ammessa soltanto per un secondo servizio igienico.
2. - I locali ad uso commerciale devono essere dotati di servizio igienico per persone portatrici di handicap per come previsto dalla vigente normativa.
3. - I locali per pubblico esercizio dovranno avere servizi igienici distinti per ciascun sesso.

Art. 30 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Qualunque sia il sistema di copertura degli edifici previsto, questo dovrà essere dotato di idoneo sistema di trattenuta per le cadute dall'alto, in applicazione delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro.
2. Gli edifici di qualunque tipo devono essere realizzati in modo tale da garantire gli occupanti dai rischi di incidenti, cadute e ferimenti.
3. Per soddisfare questo requisito devono rispettare le seguenti prescrizioni:
le finestre devono essere provviste di una protezione, davanzale o barra d'appoggio, alta almeno m 1,00 dal pavimento;
i parapetti, le ringhiere di scale, le ringhiere di balconi, etc. non devono essere scalabili, attraversabili, né sfondabili per urto accidentale e devono avere altezza non inferiore a m 1,00;
Eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

Art. 31 - Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. - La localizzazione delle sale da gioco deve avvenire in applicazione alle disposizioni nazionali, regionali e comunali vigenti.
2. - In merito a quest'ultimo aspetto si specifica che il Comune non autorizzerà sale da gioco localizzate ad una distanza inferiore a ml 500 dagli edifici in cui si svolgono attività sensibili quali: scolastiche, culturali, religiose, sportive, per l'infanzia, etc.

Art. 32 - Fascicolo del Fabbricato

1. Le nuove costruzioni dovranno essere munite di un fascicolo del fabbricato, da custodire a cura del responsabile del condominio, contenente gli estremi di tutti gli atti amministrativi rilasciati sul fabbricato:

estremi di concessione edilizie ed eventuali varianti;

estremi di autorizzazioni rilasciate o segnalazioni e denunce presentate;

estremi di certificazioni, di collaudo, rilasciate sul fabbricato e di verifiche effettuate;

ogni altra notizia utile relativa all'edificio.

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

Art. 33 - Strade

A - Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n.285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni in particolare il DPR 147/93. La classificazione delle strade è la seguente:

Autostrade - Tipo A (strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile).

Strade extraurbane principali - Tipo B (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso).

Strade extraurbane secondarie - Tipo C (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine).

Strada urbana di scorrimento - Tipo D (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico).

Strade urbane di quartiere - Tipo E (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata).

Strade extraurbane locali - Tipo F (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).

Strade urbane locali - Tipo F (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).

La fascia di rispetto dalle succitate strade viene definita dal PSC in funzione delle singole zone omogenee, a tal proposito tutte le strade interne al centro abitato (esistenti e/o di nuovo impianto in base alle scelte del PSC) vengono classificate del Tipo F (strada locale) a meno del tratto autostradale (Autostrada A2 del Mediterraneo) di competenza dell'ANAS. In forza di ciò la distanza delle costruzioni dal confine stradale, inteso come limite esterno della carreggiata, per quanto attiene le strade di tipo F, è fissato generalmente in 5 ml, mentre per l'Autostrada del Mediterraneo, sempre all'esterno del Centro Abitato, la distanza delle costruzioni è calcolata in applicazione del disposto del punto 10 dell'art.3 del Codice della Strada nonché dell'art. 26 del Regolamento di Attuazione del C.d.S (art. 16 Cod. Str.) Fasce di rispetto fuori dai centri abitati. Le recinzioni di qualsiasi natura non potranno essere poste a distanze inferiori a ml 2 dal confine stradale per le strade del tipo F, mentre per l'Autostrada A2 del Mediterraneo, sempre all'esterno del Centro Abitato, saranno poste a distanza non inferiore a ml 5.

2. Le indicazioni del PSC e del POT relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Le eventuali porzioni di territorio che, a seguito della modifica al tracciato apportata dal progetto esecutivo, dovessero risultare "bianche" saranno assimilate, ai fini dell'utilizzazione edificatoria, a quella più immediatamente contigua.

B- Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane

1. La sezione complessiva delle strade urbane di tipo F di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle tavole del PSC. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti, se indicati.

2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di ml 7 oltre banchine e marciapiedi. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte possono essere ammesse (sino ad un minimo di sezione pari a 5 ml) per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

3. Qualora il PSC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PAU può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PSC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PAU, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

4. Le aree individuate come sede viaria nelle tavole del PSC, ed anche quelle individuate dai PAU, sono soggette alle norme perequative secondo quanto stabilito per ogni ambito e/o sub-ambito.

5. Nel caso in cui si sia consolidato nel tempo l'uso pubblico di tratti viari, ancorché non asfaltati, non espropriati nelle forme di legge, si procederà alla loro acquisizione a mezzo di procedura perequativa, riconoscendo a detti tratti un Credito Edilizio pari all'indice dell'ambito in cui ricadono maggiorato del 50%.

C - Strade private in territorio rurale

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di

manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. È tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

D - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

1. Individuazione. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato possono essere indicate nelle planimetrie di PSC (dette fasce individuate concorrono comunque alla formazione della volumetria di zona ma restano sempre inedificabili) e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, e del relativo Regolamento, in relazione alla classificazione (urbana e/o extraurbana) della rete stradale. La fascia di rispetto ferroviario, ancorché non sempre individuata nelle planimetrie del PSC sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato, deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati in base alla legge (detta fascia individuata concorre comunque alla formazione della volumetria di zona, ma resta sempre inedificabile a meno di eventuali deroghe concesse dell'ente gestore).

2. Usi ammessi. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi U40, U43, U44, U45, U46, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso U7.

3. Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, a parcheggi pubblici e privati.

4. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di PAU devono essere sistemate secondo le seguenti prescrizioni:

a) per una fascia della larghezza di ml. 0,5 a partire dal confine del marciapiedi l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi.

b) per la parte restante oltre i primi 0,5 metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro da cedere per attrezzature e spazi collettivi.

5. Tipi di intervento edilizio. Sugli edifici legittimamente esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Ricostruzione nello stesso sito del fabbricato demolito, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

6. Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici ricadenti in ambiti urbani, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- m. 10 per la Autostrada A2 del Mediterraneo di competenza ANAS all'interno delle aree edificabili in base al PSC;
- m. 5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva non superiore a m. 7,00;
- m. 2 per le recinzioni dei fabbricati prospettanti sulle strade di tipo F;
- l'area eventualmente libera tra il marciapiedi e la recinzione dovrà essere sistemata a verde di dotazione ecologica;

7. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del REU relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

8. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

9. La fascia di rispetto ferroviario è definita dal DPR n° 753 dell'11/07/1980 art. 49, ed anche essa concorre alla formazione dell'indice territoriale/fondario di zona.

10. Nelle aree ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi finalizzati alla gestione degli impianti e allo svolgimento dei servizi di trasporto su ferro, al loro miglioramento tecnologico e a qualsiasi intervento di trasformazione tecnologica finalizzato allo svolgimento della medesima modalità di trasporto.

11. Gli edifici di servizio ferroviario (caselli, cabine, etc.) eventualmente dismessi possono essere riutilizzati per usi pubblici o privati di interesse pubblico.

Art. 34 - Portici

1. - Sono definiti come nel punto 39 delle Definizioni Uniformi allegate al presente REU, in particolare essi possono essere: privati, d'uso pubblico e pubblici. I portici privati concorrono, per l'intera loro superficie, alla definizione dei parametri di zona per quanto attiene la Superficie Coperta, la Superficie Permeabile, la Superficie Totale. I portici di uso pubblico prospettano, anche per quantità inferiore alla loro totalità, su spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, aree a verde pubblico, etc.) e sono accessibili per la generalità delle utenze comprese quelle con limitazioni della attività motorie. Pertanto dovranno essere dotati di accessi idonei al superamento delle barriere architettoniche.

2. - La loro gestione e manutenzione, compresi gli oneri economici a qualsiasi titolo, resta in capo alla proprietà la quale comunque dovrà sempre garantirne il pubblico decoro e l'accessibilità indifferenziata senza limitazioni di sorta. Detti portici concorrono al 50% della loro superficie ai fini del rispetto dei parametri urbanistici di zona. I portici pubblici sono prevalentemente realizzati dalla Pubblica Amministrazione e si configurano come aree pubbliche per ogni conseguente effetto.

3. - Possono, altresì, essere realizzati da privati e ceduti alla Pubblica Amministrazione, nelle forme di legge, che, nel caso in cui lo ritenesse utile e conveniente per la collettività, ne assumerà l'onere della gestione ivi compresa la loro cessione a soggetti terzi, ma soltanto a titolo oneroso, secondo quanto definito dal Regolamento Comunale per la gestione delle aree pubbliche. Se realizzati dai privati detti portici pubblici non concorrono ai fini del rispetto dei parametri di zona.

Art. 35 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Individuazione. Nelle planimetrie del PSC, del REU e del POT possono essere indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali-e ciclabili pubblici esistenti e/o da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

2. Requisiti tipologici. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,50, da elevarsi ad almeno m. 3,00 nel caso di percorsi alberati; con funzione di spartitraffico, minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

3. La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m. 1,00 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, etc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 1,00.

4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2,00 m.

8. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate.

9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano altimetrica delle superfici, si dovranno assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 36 - Aree per parcheggio

Parcheggi: definizioni

1. I parcheggi vengono distinti in due classi:

1) parcheggi pubblici (P):

1.1) di urbanizzazione primaria (P1);

1.2) di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

2) parcheggi pertinenziali:

2.1) di uso riservato (Pr);

2.2) di uso comune (Pc);

3) parcheggi privati non pertinenziali.

2. - **A - I parcheggi pubblici** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, alle categorie svantaggiate e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e/o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme

I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

3. - **B - I parcheggi pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del PSC, del P.O.T. e del REU, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in

altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale e senza barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (Pc), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POT, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

Una parte dei parcheggi pertinenziali può essere di uso riservato (Pr), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte dal REU;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U 18).

4. - **C - Parcheggi: requisiti tipologici**

Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

Nei parcheggi pubblici P e in quelli pertinenziali di uso comune Pc le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.

Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, massimo un piano in elevazione, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del REU ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento, in particolare le norme relative alla raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia. Le aree adibite a parcheggio, comunque denominate, hanno l'obbligo della realizzazione dei sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando la superficie di parcheggio (stalli+aree di manovra) sia superiore a 500 mq.

I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle norme del presente Regolamento.

I parcheggi pertinenziali riservati Pr possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

Le autorimesse per parcheggi Pr possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

In tutte le tipologie di parcheggio dovranno essere individuati, nelle percentuali previste dalla legge, appositi stalli destinati agli utenti diversamente abili, posizionati in zone che determinano l'immediato accesso alle strutture da servire.

In applicazione del disposto di cui al D.Lgs. 257/2016, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. In caso di edifici residenziali di nuova costruzione, con almeno 10 unità abitative, almeno il 20% dei parcheggi deve essere dotato di colonnina di ricarica.

Le disposizioni di cui al presente comma 8 non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

Art. 37 - Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni.
4. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole "strade urbane locali", devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m. 4,00, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

Art. 38 - Chioschi su suolo pubblico

1. Nei limiti e secondo le modalità di quanto previsto nel Regolamento per l'assegnazione di suolo pubblico, potrà essere consentito l'esercizio di attività commerciali, poste su area pubblica, in chioschi e/o edicole di superficie non superiore a mq 30,00, salvo che disposizioni legislative specifiche non impongano, per la categoria commerciale da svolgere, superficie superiore.
2. Per le attività commerciali finalizzate alla somministrazione di cibi e bevande potrà essere concessa anche una superficie pubblica con ombreggiatura mobile, la cui dimensione sarà valutata di volta in volta con esplicito riferimento al contesto in cui detta attività si svolge, detta superficie potrà essere delimitata con elementi di arredo mobili e mai infissi al suolo.
3. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta autorizzata.
4. I chioschi e le edicole devono essere realizzati in arretramento di almeno 2,00 metri dal filo stradale o comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando quanto previsto dal vigente Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
5. I chioschi devono utilizzare strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
6. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al punto 1 del presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici, fino a un limite massimo di mq. 6,00.
7. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi e edicole esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento permetterà il rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
8. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.
9. Per l'installazione su suolo pubblico di elementi precari quali cabine fotografiche, telefoniche, chioschi per biglietterie, attrezzature pubblicitarie varie e simili è sufficiente il rilascio di Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, purché non determinino interferenza con edifici di valore artistico-monumentale o con percorsi pedonali o ciclabili.

Art. 39 - Recinzioni

1. Le recinzioni in ambito urbano non possono superare un'altezza di ml 1,80 e devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve previste dal PSC ed inoltre previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 0.70 nelle curve o in zone di visibilità scarsa.
2. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva o in pietra naturale, con eventuale rete metallica, posta su basamento non superiore a cm 150, addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante.

3. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura e posti a distanza dal ciglio stradale e/o dal filo esterno del marciapiedi non inferiore a ml 4,00 e comunque in modo che l'auto in attesa non intralci il traffico veicolare.

Art. 40 - Numerazione civica

1. - La toponomastica e la numerazione civica sono disciplinate dagli articoli 9 e 10 della Legge 24 dicembre 1954, n.1228 (legge anagrafica) e dagli articoli 38, 39, 40, 41 42, 43, 44 e 45 del D.P.R. 30 maggio 1989, n.223 (regolamento anagrafico), Codice della Strada 285/92. D.Lgs. 196/2003.

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 41 - Aree verdi

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato o degli Uffici Regionali preposti. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante adulte per ciascuna abbattuta anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche. In applicazione del disposto di cui all'art. 6 lettera F punto 9 delle "Disposizioni Normative" del QTR/P, è vietato l'abbattimento e l'espianto degli alberi di ulivo e degli alberi monumentali per come definiti dal Codice de Beni Culturali all'art. 134 e dalla legge 10/2013 all'art. 7.

3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi adulte, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendale o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare anche le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a cm 8. - rilevato a 1,00 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del precedente comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

6. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nelle altre zone, in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (SP) in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di SP, nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della SP. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno

prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,00 e un diametro, misurato a m. 1,00 da terra, non inferiore a cm. 8. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia).

7. Nelle zone a prevalenti insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso, in tutti gli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Dovranno, inoltre, essere realizzati opportuni presidi idonei ad abbattere i fenomeni di inquinamento acustico se questo dovesse superare i limiti previsti dalla vigente legislazione in materia.

8. Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle ordinarie degli edifici abitativi come allevamenti, rimesse di grandi dimensioni, stalle, etc.) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi fra quelle autoctone.

9. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle specie vegetali locali o naturalizzate. Essenze non comprese in tali categorie possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

10. Nel caso di intervento edilizio-urbanistico che interessi una superficie territoriale superiore a mq 2.500, all'interno della quale si rende necessario ed indispensabile abbattere alberature di qualsiasi genere e specie (a meno di quelle per le quali vige espresso divieto) per potere realizzare l'intervento medesimo, è fatto obbligo di determinare la ricomposizione della piantumazione preesistente all'intervento medesimo.

11. Le aree a verde privato sono porzioni, ancorché non individuate cartograficamente, degli ambiti urbani, come appresso definiti, non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad. es. distanze fra i fabbricati) o in quanto pertinenze di fabbricati già edificati. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie di appartenenza. In queste aree è ammessa l'installazione di elementi di arredo non permanenti quali gazebo, frangisole, pergolati, etc. La rimodellazione del terreno ricadente nel verde privato è ammessa a mezzo di CILA quando le opere ed essa connesse (formazioni di muri, scarpate, etc.) sono di modesta entità ed i relativi manufatti abbiano un'altezza non superiore a ml 2,00.

12. Queste aree, qualora utilizzate per le opere di riqualificazione dell'area in cui ricadono (ad esempio: ampliamento della sede viaria pubblica adiacente, formazione di spazi di sosta, verde attrezzato pubblico, etc.) concorrono a forme perequative in applicazione dell'indice assegnato all'ambito di appartenenza. Dette aree concorrono alla formazione della volumetria del sub-ambito, solo e soltanto se utilizzate per gli ampliamenti della viabilità ad esse prospicienti e pertinenti in applicazione dei meccanismi perequativi dello stesso sub-ambito di riferimento. Ricadono in quest'ultimo caso tutte le aree che, a richiesta dei privati, sono state classificate come Verde Privato; si specifica che la loro dimensione e localizzazione è quella derivante dalle planimetrie catastali per come formate in data antecedente all'adozione del PSC.

Art. 42 - Orti urbani

1 - Gli orti urbani presenti nei nuclei abitati non rivestono, soprattutto per le loro ridotte dimensioni, caratteristiche degne di nota, né si rende opportuno prevederne la loro regolamentazione in quanto per uso e costume locale detti orti sono presenti in areali del tipo agricolo al di fuori dei centri urbani.

Art. 43 - Parchi e percorsi in territorio rurale

1. All'atto della formazione del presente PSC non risulta definitivamente approvato il Contratto di Fiume di cui all' art 40bis della LUR.

2. Si specifica comunque che, una volta approvato, detto Contratto di Fiume assume la valenza di disposizione sovraordinata cui dovranno conformarsi tutte le disposizioni, indicazioni, prescrizioni e scelte localizzative del presente PSC.

3. La viabilità dovrà rispettare le prescrizioni di cui al Contratto di Fiume sia nei percorsi che nei materiali per i manti superficiali.

Art. 44 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Le fasce di tutela di corpi idrici superficiali e sotterranei, per come definite dalla legislazione vigente e individuate nelle planimetrie del PSC, sono finalizzate alla tutela delle condizioni di elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, onde preservare tali zone da interventi che ne possono compromettere la consistenza delle risorse e la qualità delle acque, nonché alterare la connotazione degli ambiti ambientali e paesistici che storicamente si sono andati ivi definendo.

2. Gli interventi e le attività che vi possono essere esercitati devono tendere ad un armonico rapporto tra processi di trasformazione e salvaguardia delle caratteristiche proprie delle zone suddette, attraverso il mantenimento della capacità di ricarica degli acquiferi sotterranei e la prevenzione degli inquinamenti del terreno anche accidentali. In tal senso, sia le attività esistenti, sia quelle di futuro insediamento devono tendere ad eliminare, attraverso adeguati accorgimenti tecnologici ogni possibile effetto negativo sulle falde sotterranee e sulle condizioni geomorfologiche presenti in tali zone.

3. Nelle zone di tutela dei Corpi idrici superficiali e sotterranei, sono comunque vietati:

a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;

b. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;

c. la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'Art. 95 del R.D.11 dicembre 1933, n° 1775 e successive integrazioni e/o modificazioni;

d. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;

e. l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso potabile.

4. La Relazione geologica e gli elaborati ad essa connessi determinano le condizioni d'uso del suolo in funzione della caratterizzazione geofisica dello stesso, definendo le limitazioni e le necessarie indagini di dettaglio cui resta subordinata, eventualmente, la loro utilizzazione. In particolare dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche e sismiche dei terreni, finalizzati a un corretto dimensionamento delle opere in progetto. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico, geotecnico e sismico.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 45 - Approvvigionamento idrico ed opere urbanizzazione

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa se l'area di intervento è servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra e per come descritte nella legislazione vigente in materia. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti in applicazione del vigente Regolamento Comunale;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico salvo che per le zone storiche e di completamento edilizio;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas, se esistente in quella zona la linea adduttrice principale;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione, salvo che per le zone del tipo agricolo.

Qualora tali opere non esistano, o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del richiedente l'intervento all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. In tutti i casi in cui il richiedente non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri relativi, per la loro realizzazione:

- nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:

- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione dell'acqua;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dagli organismi competenti.

Art. 46 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. In applicazione del disposto di cui al D.Lgs. 257/2016, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. In caso di edifici residenziali di nuova costruzione, con almeno 10 unità abitative, almeno il 20% dei parcheggi deve essere dotato di colonnina di ricarica. (vedi art. 62 - comma 4. - C - Parcheggi: requisiti tipologici).

2. Le disposizioni di cui al presente comma 8 non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche (vedi art. 62 - comma 4. - C - Parcheggi: requisiti tipologici).

3. Detta installazione di infrastrutture elettriche resta obbligatoria anche nelle nuove aree degli impianti di distribuzione carburante.

Art. 47 - Produzione di energie da fonti rinnovabili

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere prevista all'interno di un progetto organico e coerente che coinvolga l'edificio nella sua totalità, anche in rapporto all'ambiente circostante; l'installazione è consentita anche su pergolati, sempre che non siano alterate le caratteristiche del pergolato. Le soluzioni progettuali saranno rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.

2. Negli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e a quelli classificati di interesse storico l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa solo a seguito dell'acquisizione del preventivo parere favorevole da parte rispettivamente della Soprintendenza o dell'Amministrazione Comunale ove previsto da propri regolamenti.

3. I pannelli solari termici e fotovoltaici installati sulle coperture inclinate devono essere aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; l'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura.
4. Per i pannelli solari termici è vietata la collocazione di sistemi di accumulo a vista sul tetto o comunque sulle coperture degli edifici. Le tubazioni di collegamento dovranno essere non in vista o celate in modo opportuno.
5. Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura o comunque in quella meno visibile dagli spazi pubblici ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
6. Se l'ubicazione dell'immobile rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili o ad alta efficienza, le prescrizioni di cui ai precedenti commi possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica e si dovrà dimostrare di non essere in grado di ottemperare alle prescrizioni tramite il ricorso ad alcun sistema alimentato a fonti rinnovabili o ad alta efficienza.
7. Nel caso di impianti a terra dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra, laddove consentita dal PSC, deve soddisfare le seguenti modalità di realizzazione:
- a) installazione su elementi appartenenti all'arredo da giardino, quali per esempio gazebo o case di legno, purché integrate nella struttura che dovrà essere del tipo facilmente rimovibile;
 - b) il limite massimo di copertura non potrà superare il 50% dell'area di intervento (la vegetazione presente dovrà essere eliminata meccanicamente e non con diserbanti);
 - c) dovranno essere messe in atto misure di mitigazione dell'impatto visivo. A tale scopo la superficie dovrà essere delimitata da schermi verdi accompagnati da reti di recinzione;
 - d) le strutture dovranno essere poste ad una distanza minima di ml. 1,50 dal confine di proprietà e comunque tale da rispettare il Codice della Strada;
 - e) la superficie non drenante dovrà eventualmente essere limitata alla struttura di ancoraggio dei pannelli e le aree interessate dall'intervento non potranno in alcun modo essere pavimentate e rese impermeabili;
 - f) tutte le infrastrutture necessarie al funzionamento dell'impianto dovranno essere limitate allo stretto necessario e dimensionate in conformità alle normative.
8. È consentita, previo ottenimento dell'autorizzazione prevista dalla legislazione vigente, l'installazione di impianti geotermici a pompa di calore con e senza prelievo di fluido.
9. Nel caso di installazione di pompe di calore, le caratteristiche del terreno o della falda devono essere tali da non pregiudicare il funzionamento di impianti analoghi preesistenti. Il sistema di prelievo del calore deve essere progettato in modo da limitare l'impoverimento termico del terreno e i fenomeni che ne conseguono. Tale verifica andrà opportunamente documentata e asseverata da una figura professionale competente in materia.
10. In tutti gli ambiti, ad esclusione del centro storico, è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza nominale complessiva inferiore a 5 Kw. I singoli generatori eolici installati su copertura dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a 1,50 m e diametro non superiore a 1,00

metro. I singoli generatori eolici installati su strutture autonome non dovranno superare complessivamente gli edifici adiacenti di oltre m 1,50 comunque non potranno avere un diametro superiore a 1,00 metro.

11. Per la realizzazione di impianti minieolici, per come definiti dalla legislazione vigente, si applicano le disposizioni di cui alle norme nazionali e regionali in vigore. In particolare il disposto di cui al D.Lgs. 387/2003 e ss.mm.ii., al DM 10/09/2010 MISE (Allegati 3 e 4) ed alla DGR Regione Calabria n°81/2012 e successiva Circolare in data 10/08/2015 prot. 245202. Hanno valore prevalente, inoltre, le disposizioni di cui al QTR/P (BURC n°84 del 5 agosto 2016 ed in particolare l'art. 15 comma 4 lett. b), c) e lett. d). Pertanto negli impianti di potenza compresa tra i 20 KW ed 1MW (minieolico) valgono le indicazioni di cui all'art. 15 comma 4 lett. a) ai fini dell'individuazione delle aree non idonee. In forza di ciò:” gli interessati già in fase di localizzazione degli impianti dovranno presentare apposita richiesta alle Soprintendenze territorialmente competenti in ordine alla insussistenza di procedimenti di vincolo avviati a tutela di beni od aree di cui al D.Lgs. 42/2004 di loro competenza.”

In considerazione dell'elevato valore delle aree agricole del territorio comunale (lett. c) del comma 4 dell'art. 15 del QTR/P) nonché della presenza di areali di notevole pregio paesistico-ambientale (in particolare le aree collinari), le prescrizioni da rispettare per la realizzazione degli impianti minieolici sono le seguenti:

L'altezza massima dell'impianto (torre + raggio del rotore) non deve essere superiore a ml 35,00.

La distanza dai confini di proprietà dei sostegni (pali) degli aerogeneratori deve essere pari o superiore a due volte la somma dell'altezza del sostegno + il raggio del rotore (elica) da installare.

La distanza dal confine comunale non deve essere inferiore a mt 500 in applicazione del disposto del punto 24 della lettera b) dell'art. 15 comma 4 del QTR/P.

La distanza dell'impianto dalle unità abitative e/o produttive, nonché dalla viabilità esistente, sempre in applicazione del n° 24 della lett. b) dell'art. 15 comma 4 del QTR/P, non può essere inferiore a 500 mt.

E' fatta salva la normativa di riferimento sulle distanze emanate da Enti sovracomunali più restrittiva della presente.

In considerazione delle caratteristiche del territorio comunale, della sua vocazione agricola volta alla produzione di eccellenza e della necessità di tutela il relativo paesaggio e limitare il consumo di suolo agricolo per finalità diverse dalla produzione agro-alimentare di qualità, fatte salve le norme in materia ambientale (VIA-VAS-VI) al fine di evitare che l'insediamento e l'esercizio degli impianti minieolici possa compromettere o interferire negativamente con le finalità perseguite dalle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agro-alimentari locali, alla tutela della biodiversità, del patrimonio culturale e del paesaggio rurale, nel territorio Comunale la realizzazione di tutti gli impianti minieolici è subordinata al rispetto ed all'attuazione delle seguenti misure di salvaguardia e mitigazione:

Le recinzioni dei lotti interessati e quelle di confine di altre proprietà dovranno essere realizzate in modo da non creare impatto visivo, quindi con rete metallica occultata da siepe sempre verde di essenza autoctona in modo da consentire il passaggio della fauna di piccola taglia.

L'eventuale viabilità di servizio, qualora quella esistente non sia sufficiente ed idonea, dovrà essere realizzata con fondo stradale drenante naturale con esplicita esclusione dei fondi impermeabilizzanti (asfalto, cemento, etc.).

Le cabine elettriche di collegamento agli impianti dovranno essere realizzate a distanza non inferiore a ml 20 dalle strade pubbliche di qualsiasi natura e dai confini di proprietà confinanti.

Le linee di collegamento con i punti di conferimento dovranno essere interrate.

L'installazione dei sostegni non dovrà alterare l'assetto geologico ed idrogeologico del terreno preesistente. Ciò esclude la possibilità di realizzare impianti nelle aree classificate come Classe 3 e Classe 4 della Relazione Geologica allegata al presente PSC, nonché le aree R3 e R4 del vigente PAI. Qualora l'area interessata dall'impianto avesse pendenza superiore al 20% dovrà essere dimostrato che lo stesso non amplifica i processi di erosione superficiale e profonda.

L'areale interessato dall'impianto dovrà rispettare il disposto di cui all' art. 7 lettera C - Interni del QTR/P.

In fase di cantierizzazione dell'impianto si dovrà determinare un impatto ecologico-ambientale di ridotta entità avendo cura a lavori ultimati di provvedere alla sistemazione dell'area ripristinando, per quanto possibile, la situazione preesistente anche a mezzo di inerbimento delle superfici interessate ai movimenti di terra e del rifacimento della viabilità interessata ed eventualmente danneggiata.

In caso di dismissione dell'impianto è fatto obbligo all'esercente di rimuovere, a sua cura e spese, le opere realizzate restituendo all'uso agricolo le aree coinvolte dal medesimo impianto. Di detta dismissione si dovrà dare comunicazione al Comune almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori evidenziando le modalità di smaltimento dei materiali di risulta.

Tutti gli impegni assunti dal richiedente e/o dal gestore dell'impianto dovranno essere garantiti da apposita fidejussione bancaria, a favore del Comune e per tutta la durata di esercizio dello stesso impianto, finalizzata soprattutto al ripristino delle aree interessate.

Art. 48 - Telecomunicazioni

1. L'Amministrazione Comunale definisce con i soggetti che ne hanno la proprietà, l'uso o la gestione (ENEL, TERNA, TELECOM, etc.) in applicazione degli obiettivi del presente PSC, programmi di risanamento del territorio dalle situazioni di inquinamento elettromagnetico, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, a cui partecipano per le rispettive competenze. In particolare l'Amministrazione Comunale tiene conto a tal fine, nei propri programmi relativi alle opere pubbliche da coordinare con i POT quinquennali, dell'obiettivo prioritario del risanamento, facendo convergere su detti programmi risorse destinate ad interventi infrastrutturali (viabilità, adeguamento reti, etc.), anche attraverso intese con altri soggetti istituzionali e non, e previo parere di ARPACAL e ASL.

2. Gli esiti di tali programmi e intese potranno costituire oggetto di accordi, anche ai fini di una condivisione di tali strategie di intervento (spostamento tratti di elettrodotti; interramenti, etc.) con altre Amministrazioni locali, i cui territori sono altrettanto interessati dal passaggio di elettrodotti ad alta e media tensione.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 49 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. È fatto obbligo ai proprietari degli immobili, a qualsiasi titolo, provvedere al decoro ed alla sicurezza degli elementi architettonici (facciate, sporti, aggetti, cornici, lesene, paraste, balconi, etc.) a mezzo della loro manutenzione e conservazione, senza che ciò ne possa alterare la originaria qualità architettonica.

2. Nel caso in cui detti elementi architettonici prospettino su spazi pubblici e/o di uso pubblico, la Pubblica Amministrazione potrà, qualora ciò si renda indispensabile soprattutto per motivi di pubblica incolumità, invitare formalmente a mezzo di apposita Ordinanza nelle forme di legge, i proprietari

inadempienti alla messa in sicurezza delle parti pericolanti. In caso di inerzia provvederà Essa Stessa con spese a carico dei proprietari, previa formale messa in mora.

Art. 50 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Facciate degli edifici e tinteggiature

a. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati dovrà essere predisposto apposito elaborato grafico, progettuale a colori.

b. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

c. Il Comune si riserva di adottare un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.

d. In caso di manutenzione delle facciate con successiva tinteggiatura dovrà essere garantita l'uniformità della dipintura sull'intero prospetto senza che siano visibili punti di ripresa o cambi non motivati di colore.

e. I numeri civici dovranno essere apposti in destra di chi guarda ad un'altezza non superiore a ml 3,00.

f. Sulle facciate principali degli edifici prospettanti su spazi pubblici e/o di uso pubblico non è consentita l'installazione di condizionatori d'aria (o loro accessori) a meno che non siano opportunamente inseriti nel disegno architettonico della facciata stessa ed opportunamente schermati.

B. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

a. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

b. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali.

c. Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

d. Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente.

e. Le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.

f. Le tinteggiature bianche non dovranno essere date in bianco naturale ma essere "ammorbidite" verso tonalità rosse, gialle. Tali ultime tinteggiature sono, tuttavia, ammesse solo nelle costruzioni isolate del territorio rurale, dove risultino originarie ed in alcuni punti dei centri storici o nuclei minori, dove servano a caratterizzare meglio la volumetria nel contesto edificato.

g. Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

h. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, etc.

i. Quando siano riconoscibili tracce dei colori originali, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Art. 51 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

- Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,10, fino ad un'altezza da terra di m. 5,00.

3. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:

a) aggetti di non più di cm. 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;

b) aggetti fino a non più di cm. 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 5,00 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;

c) le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 5,00 sul piano stradale.

4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile (preferibilmente ghisa) nella parte basamentale.

5. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Responsabile del Settore può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, etc.

6. Balconi e pensiline sporgenti non sono consentiti su strade pubbliche di larghezza totale (compreso eventuali marciapiedi) minore di m. 8,00; inoltre devono essere posizionati a quota non inferiore a m. 5,00 dal piano della sede stradale.

7. Le tende aggettanti su suolo pubblico, comprese le appendici e i meccanismi, non possono essere situati ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede e non possono essere assicurate al suolo pubblico mediante funi, cavi, pali, etc. mentre non possono essere installate nel caso di strade prive di marciapiede.

8. L'installazione di tali tende esterne è comunque subordinata all'essere collocata in modo da non nascondere numeri civici, targhe delle strade, segnaletica stradale, semafori, e non disturbare la circolazione. È comunque soggetta ad Autorizzazione amministrativa per l'occupazione di suolo pubblico l'installazione di tende o frangisole che aggettino sul suolo pubblico.

Art. 52 - Allineamenti

1. Negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione, il Responsabile del Settore potrà consentire o imporre allineamenti degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 53 - Coperture degli edifici

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate, preferibilmente, forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive.

2. I nuovi edifici possono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 35%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari. Resta sempre esclusa la possibilità di realizzare falde con lamiere di qualsiasi tipo e forma.

3. Non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda. È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.

4. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio.

Art. 54 - Illuminazione pubblica

1. In applicazione delle norme: ITALIA: UNI 11248/UNI 11431- UNIONE EUROPEA CEN 13201.

2. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione, realizzati nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

3. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che garantiscano il risparmio energetico, la riduzione dell'inquinamento luminoso e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso.

4. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere negli ambiti territoriali individuati dal P.S.A., oltre all'illuminazione stradale, anche l'illuminazione dei percorsi e delle aree pedonali, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti pedonali.

5. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del Diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.

6. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m 5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore ma non più in basso di m 3,20.

Art. 55 - Griglie ed intercapedini

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all' illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.
5. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
6. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.
7. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 56 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Il montaggio degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'edificio e dell'ambito territoriale in cui è inserito;
2. Le antenne e/o parabole debbono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico;
3. Saranno preferite collocazioni alternative (a titolo esemplificativo in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna e/o parabola del tutto invisibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico;
4. Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico;
5. Tutti gli immobili composti da più unità abitative devono avvalersi di impianti centralizzati;
6. Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria che interessino l'intera copertura e/o l'intera facciata è prescritta la conformazione di antenne e parabole alle prescrizioni del presente Regolamento, ivi compreso l'obbligo per i condomini di procedere alla loro centralizzazione ai sensi del precedente comma 5;
7. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno presentare una colorazione capace di minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza; le antenne e le parabole devono comunque essere installate nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti nonché di quelle che disciplinano la tutela dei beni sottoposti a vincolo di tutela;

8. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile;

9. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;

10. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;

11. Per quanto riguarda gli edifici esistenti:

a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente Art., sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi e la loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;

b) le canalizzazioni delle varie reti devono comunque essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;

c) in qualsiasi intervento agli impianti che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b);

d) i canali di gronda ed i discendenti pluviali degli edifici storici dovranno essere realizzati in rame; per tutti gli edifici è escluso l'uso della lamiera zincata non verniciata.

12. È vietata l'installazione di impianti di condizionamento e pompe di calore in facciata, sulle coperture e sui balconi se visibili dallo spazio esterno pubblico. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dagli spazi pubblici, ciò può essere ammesso solo quando il macchinario non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. È sempre ammesso utilizzare aperture esistenti che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente regolamento per i locali retrostanti (a titolo esemplificativo: grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse);

13. L'installazione degli impianti può essere consentita sulle facciate posteriori, non visibili dallo spazio pubblico, o in alternativa le stesse dovranno essere oggetto di un progetto relativo a tutta la facciata che preveda opportuni elementi di schermatura e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di quelle vigenti in materia di inquinamento acustico.

Art. 57 - Serramenti esterni degli edifici a valenza testimoniale

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. È prescritto, negli edifici a valenza testimoniale, il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.
3. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno naturale o verniciati a olio, nei colori del repertorio tradizionale locale.
4. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.
5. È fatto divieto dell'uso di infissi metallici (ferro ed alluminio ancorché colorati e/o rifiniti con la faccia in vista in finto legno). È consentito l'uso di infissi misti (legno/alluminio, legno/ferro) sempreché la faccia esterna sia in legno naturale anche dipinto.

Art. 58 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata e non potranno avere altezza superiore a cm 60. Sono ammesse insegne o targhe appese all'esterno del vano di accesso, anche illuminate.
4. Le insegne a bandiera non dovranno avere dimensioni superiori a mq 1 ed essere poste ad altezza non inferiore a ml 2,50.
5. Fuori dai centri abitati e sulle strade non gestite dal Comune gli elementi di cui al titolo dovranno essere autorizzati dall'Ente proprietario e/o gestore della strada.
6. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 59 - Cartelloni pubblicitari

L'installazione di cartelloni pubblicitari è soggetta all'autorizzazione da parte della Pubblica Amministrazione, nelle forme di legge.

È fatto divieto di collocazione di detti cartelloni, qualsiasi sia la loro struttura di sostegno, in prossimità di incroci stradali o in tratti stradali pericolosi con ridotta visibilità (curve, dossi, sovrappassi, etc.).

Art. 60 - Muri di cinta

Per come definiti dall'art. 878 del Codice Civile

Si applicano le disposizioni relative alle recinzioni di cui all'art. 69 del presente REU.

Art. 61 - Beni culturali e edifici storici

A - Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente capo si applicano agli edifici tutelati, inclusi nell' Ambito Urbano Storizzato (AUS ed ES) e negli insediamenti storici testimoniali del territorio rurale, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati dal PSC.

2. Le norme sono relative ad interventi di conservazione (relativi alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.

3. Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

4. L'inserimento di nuovi elementi, ove necessari e consentiti, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo saranno effettuati - in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità - tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico - in base ai seguenti più specifici criteri.

B - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale

6. Oltre alla tutela dei valori storico-architettonici, artistici ed ambientali dei fabbricati, il REU tutela, nei Nuclei AUS ed ES e negli insediamenti storici del territorio rurale, la serie di manufatti ed arredi che rientrano anche indirettamente negli spazi di uso collettivo e pubblico.

In particolare, sono elementi di arredo ritenuti significativi e da tutelare: i muri di sostegno in pietra, manufatti di attraversamento e regimazione di corsi di acqua (eseguiti in tempi recenti o passati con muri di laterizio o pietra naturale), le massicciate delle strade e dei vicoli, le rampe esterne di risalita pedonale, le fontanelle, le edicole religiose, nonché gruppi arborei e masse boschive prossimi ed in vista dell'abitato classificato AUS ed ES.

7. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco potrà richiedere, alle proprietà, l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

8. In particolare, sottolineando l'importanza ai fini della conservazione e della percezione qualitativa degli insediamenti AUS ed ES , vale richiamare la necessità di qualificare questi ambiti anche attraverso un complesso di interventi usualmente definiti di "arredo urbano" (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi di giornali e gelaterie, tende e tendoni, antenne televisive, satellitari e di radioamatori, impianti di telefonia mobile, armature di illuminazione pubblica, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, etc.).

È quindi opportuno richiamare in questa sede i seguenti indirizzi generali:

8.a Insegne

Le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati e banche dovranno essere preferibilmente contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, etc.).

È di norma da escludere l'applicazione su muratura, e comunque all'esterno dei vani murari di qualsiasi tipo, di insegne luminose, lampeggianti e di carattere stradale.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, etc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

La disciplina specifica sarà individuata in un apposito piano delle insegne in sua assenza valgono le norme di cui al del Piano del Colore vigente, se esistente.

8.b Vetrine

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

8.c Tende, tendoni

Le tende ed i tendoni dovranno per colori e dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale.

8.d Spazi pubblici

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, etc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione del Sindaco su dettagliato progetto.

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ambulatori, etc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo, lastre di porfido, marmo lucidato o ceramica, gres, etc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali, per i quali l'Ufficio competente potrà richiedere idonea campionatura prima della messa in opera.

9. È prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, etc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti nei quali è vietata la costruzione di serre in polietilene e tettoie e altri manufatti precari in materiale plastico o altro.

C - Strutture verticali

11. La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, etc.);

12. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;

13. Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzafo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti casi prescritto l'uso del mattone in laterizio e di cementi desalinificati.

D - Strutture portanti orizzontali

14. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

15. Il consolidamento dei solai lignei, qualora le loro condizioni statiche ed il loro stato di conservazione lo consentano, può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, etc.).

16. È consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

E - Coperture

17. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

18. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

19. È prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato, per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura. Questo dovrà essere in coppi in laterizio. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale, con esclusione di cotti gialli. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

20. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono.

21. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in metallo o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

F - Scale

22. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

23. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

24. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, etc.) dovranno essere conservati.

25. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

26. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

27. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

G - Aperture

28. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

29. L'eventuale creazione di nuove aperture al piano terra (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai.

30. Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono esclusi i terrazzi in falda nei prospetti principali;
- sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1,5 mq. per lucernaio;
- sono ammessi abbaini purché con luce massima di 1,5 mq., allineati con le aperture della fronte, e siano realizzati in muratura intonacata o a vista, coperti a falda con lo stesso manto di copertura del tetto.

H - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

31. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

32. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;

33. Non sono pertanto ammesse, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

34. Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dall' UTC dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente.

35. Le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.

36. Le tinteggiature bianche non dovranno essere date in bianco naturale ma essere "ammorbidite" verso tonalità rosse, gialle. Tali ultime tinteggiature sono, tuttavia, ammesse solo nelle costruzioni isolate del territorio rurale, dove risultino originarie ed in alcuni punti dei centri storici o nuclei minori, dove servano a caratterizzare meglio la volumetria nel contesto edificato.

37. Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

38. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, etc.

39. Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

I - Infissi esterni

40. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

41. È prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.

Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno naturale o verniciati a olio, nei colori del repertorio tradizionale locale.

42. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.

43. È fatto divieto dell'uso di infissi metallici (ferro ed alluminio ancorché colorati e/o rifiniti con la faccia in vista in finto legno) nonché di infissi in materia plastica. E' consentito l'uso di infissi misti (legno/alluminio, legno/ferro) sempreché la faccia esterna sia in legno naturale anche dipinto.

L - Pavimentazioni

44. Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

M - Elementi decorativi

45. Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, etc.

46. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne etc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

47. È di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

48. È comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto su edifici di interesse storico.

Art. 62 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del PSC, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POT nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune a qualsiasi titolo, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

4. Usi ammissibili - In queste aree sono previsti gli usi pubblici indifferenziati:

Sono inoltre ammissibili (qualora espressamente previsto dal PSC e dal REU), attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: pubblici esercizi e commercio al dettaglio.

5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

6. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PSC, del REU e del POT le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Sono sempre ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, nonché Cambio

d'Uso nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste, si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

a) zone per attrezzature collettive civili e religiose

- usi ammessi: U19 - U20

UF max = 0,50 mq/mq. e comunque in ragione del progetto esecutivo approvato

NP max = 2 e comunque in ragione del progetto esecutivo approvato

SQ max = 40%.

b) zone per servizi scolastici

- usi ammessi: U21 comprese le scuole superiori;

UF max = 0,50 mq/mq. e comunque in ragione del progetto esecutivo approvato

NP max = 3

SP min = 50%.

c) zone per verde pubblico

-usi ammessi: U22 - U14

UF max = 0,05 mq/mq. e comunque in ragione del progetto esecutivo approvato

SP min. = 85%

d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport

- usi ammessi: U22 - U14

UF max = 0,20 mq/mq. e comunque in ragione del progetto esecutivo approvato

SP min. = 70%;

e) zone per parcheggi pubblici (P)

- usi ammessi: U46

per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione pluripiano; -gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.

7. Aree per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela sono ammesse utilizzazioni, ai sensi del presente Art., solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né significative impermeabilizzazioni del suolo.

8. Le quantità di aree da cedere per servizi pubblici si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

9. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 2,00, separata dagli stalli di stationamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta e smaltimento dell'acqua piovana e di immissione in apposita fossa desoleatrice prima dell'immissione nella fognatura pubblica, qualora la superficie del parcheggio sia superiore a 1000 mq, il tutto in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia (smaltimento delle acque di prima pioggia).

10. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano interrati, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.

11. Le aree per servizi, salvo diversa indicazione del POT o delle singole norme specifiche di zona, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

12. Non sono computabili come servizi, le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 500, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali.

13. Qualora il POT preveda una utilizzazione delle aree per la realizzazione di particolari attrezzature o opere di urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

14. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Attuativi Unitari, il POT può anche definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere, oppure può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". Qualora il POT non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PAU. Qualora il POT non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PAU anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbanizzato o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PAU, qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

15. La localizzazione delle aree per i servizi deve avvenire in modo che esse siano perfettamente accessibili ad ogni tipologia di utenza, con particolare riguardo alle categorie sociali più deboli e svantaggiate (anziani, diversamente abili, bambini, etc.). Esse, pertanto, non potranno essere localizzate in zone non direttamente servite dalla viabilità carrabile e/o pedonale, avendo cura di evitare l'insediamento dei servizi su superfici, che a sistemazione avvenuta, abbiano pendenze superiori al 10% e, qualora ciò non sia possibile per acclarati motivi ed opportunità, realizzando camminamenti e percorsi di facile percorribilità al loro interno, nel pieno rispetto delle vigenti normative per favorire dette utenze svantaggiate.

16. Le norme perequative potranno fissare ulteriori criteri per l'individuazione e localizzazione delle aree del tipo servizi.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 63 - Superamento barriere architettoniche e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. La specifica normativa nazionale e regionale relativa alla eliminazione e superamento delle barriere architettoniche è da intendersi come requisito minimo prestazionale. Ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscono la fruizione garantendo un maggior confort alle persone disabili;

2. Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche da effettuare in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità ed alle distanze previste dagli atti di governo del

territorio sono ammessi anche se consistono in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

3. Le opere di cui al comma 2 sono consentite esclusivamente ove ricorrano i seguenti presupposti:

a) l'edificio interessato necessita di opere di adeguamento al fine di risultare fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;

b) uno o più soggetti disabili necessitano della fruibilità dell'edificio interessato;

4. La sussistenza dei presupposti di cui al comma 3 deve essere dimostrata mediante:

a) elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento e l'impossibilità tecnica di praticare soluzioni alternative all'interno della sagoma dell'edificio;

b) la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art.8 della legge 13/89 (art. 81 D.P.R. 380/2001);

5. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:

a) nei casi in cui il requisito di accessibilità sia richiesto per immobili soggetti a particolari vincoli imposti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, le scelte progettuali, al fine di rendere la fruizione il più possibile ampliata, dovranno essere contenute nei pareri degli enti preposti alla tutela del vincolo;

b) qualsiasi intervento necessario alle esigenze dei disabili deve essere eseguito nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza;

6. Per l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione e/o di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, ivi comprese le sedi dei circoli privati, con l'esclusione di quelli già oggetto di pianificazione attuativa o con titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di approvazione del presente REU, sono richiesti i seguenti requisiti aggiuntivi:

a) dotazione di un servizio igienico per il personale;

b) dotazione di un servizio igienico fruibile anche da persone con disabilità da ricavare all'interno del locale e che sia raggiungibile mediante idonei percorsi sgombri da ostacoli di qualsiasi natura;

7. Gli interventi diversi da quelli diretti al superamento e/o eliminazione delle barriere architettoniche, finalizzati all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili mediante addizioni volumetriche in deroga agli indici di fabbricabilità, saranno di volta in volta autorizzati quando sarà dimostrata l'impossibilità di provvedere diversamente;

8. Le opere di cui sopra non possono pertanto comportare la creazione di nuove unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento.

Art. 64 - Serre bioclimatiche

1. La serra solare o bioclimatica è un sistema di controllo ambientale passivo finalizzato a conseguire un miglioramento delle prestazioni energetiche e del comfort abitativo di un edificio o di un'unità immobiliare, raggiunto mediante la riduzione delle dispersioni termiche dell'ambiente con il quale la serra solare confina, attraverso la captazione o l'accumulo, diretto e indiretto, dell'energia solare.

2. La serra solare può essere prevista sia nei nuovi edifici sia negli edifici esistenti, addossata o integrata all'edificio, ad intere facciate o a parti di esso.

3. La serra solare non può essere:

a) destinata alla permanenza continuativa di persone;

b) realizzata:

1) nelle zone omogenee A definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, anche se diversamente denominate;

2) negli edifici individuati dagli strumenti urbanistici come manufatti di valore storico architettonico;

3) nei manufatti storici extraurbani.

4. La serra solare non deve compromettere i requisiti igienico sanitari dei locali confinanti, garantendo i necessari ricambi d'aria mediante adeguate parti apribili.

5. Per la realizzazione della serra solare in edifici condominiali si rende necessario formale assenso dell'Assemblea dei Condomini.

6. Il Comune si riserva di predisporre apposito Regolamento per dare piena attuazione alla presente norma.

Art. 65 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere prevista all'interno di un progetto organico e coerente che coinvolga l'edificio nella sua totalità, anche in rapporto all'ambiente circostante; l'installazione è consentita anche su pergolati, sempre che non siano alterate le caratteristiche del pergolato. Le soluzioni progettuali saranno rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio;

2. Negli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e a quelli classificati di interesse storico, l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa solo a seguito dell'acquisizione del preventivo parere favorevole da parte rispettivamente della Soprintendenza o dell'Amministrazione Comunale ove previsto da propri regolamenti;

3. I pannelli solari termici e fotovoltaici installati sulle coperture inclinate devono essere aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici di colore simile a quello della copertura oppure scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; l'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura;

4. Per i pannelli solari termici è vietata la collocazione di sistemi di accumulo a vista sul tetto o comunque sulle coperture degli edifici. Le tubazioni di collegamento dovranno essere non in vista o celate in modo opportuno;

5. Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura o comunque in quella meno visibile dagli spazi pubblici ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

6. Se l'ubicazione dell'immobile rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili o ad alta efficienza, le prescrizioni di cui ai precedenti commi possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica

e si dovrà dimostrare di non essere in grado di ottemperare alle prescrizioni tramite il ricorso ad alcun sistema alimentato a fonti rinnovabili o ad alta efficienza;

7. Nel caso di impianti a terra dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra, laddove consentita dal PSC, deve soddisfare le seguenti modalità di realizzazione:

a) installazione su elementi appartenenti all'arredo da giardino, quali per esempio gazebo o case di legno, purché integrate nella struttura che dovrà essere del tipo facilmente rimovibile;

b) il limite massimo di copertura non potrà superare il 50% dell'area di intervento (la vegetazione presente dovrà essere eliminata meccanicamente e non con diserbanti);

c) dovranno essere messe in atto misure di mitigazione dell'impatto visivo. A tale scopo la superficie dovrà essere delimitata da schermi verdi accompagnati da reti di recinzione;

d) le strutture dovranno essere poste ad una distanza minima di ml. 1,50 dal confine di proprietà e comunque tale da rispettare il Codice della Strada;

e) la superficie non drenante dovrà eventualmente essere limitata alla struttura di ancoraggio dei pannelli e le aree interessate dall'intervento non potranno in alcuno modo essere pavimentate e rese impermeabili;

f) tutte le infrastrutture necessarie al funzionamento dell'impianto dovranno essere limitate allo stretto necessario e dimensionate in conformità alle normative;

8. È consentita, previo ottenimento dell'autorizzazione prevista dalla legislazione vigente, l'installazione di impianti geotermici a pompa di calore con e senza prelievo di fluido;

9. Nel caso di installazione di pompe di calore, le caratteristiche del terreno o della falda devono essere tali da non pregiudicare il funzionamento di impianti analoghi preesistenti. Il sistema di prelievo del calore deve essere progettato in modo da limitare l'impovertimento termico del terreno e i fenomeni che ne conseguono. Tale verifica andrà opportunamente documentata e asseverata da una figura professionale competente in materia;

10. In tutti gli ambiti, ad esclusione del centro storico, è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza nominale complessiva inferiore a 5 Kw. I singoli generatori eolici installati su copertura dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a 1,50 m e diametro non superiore a 1 metro. I singoli generatori eolici installati su strutture autonome non dovranno superare complessivamente gli edifici adiacenti di oltre m 1,50 comunque non potranno avere un diametro superiore a 1 metro;

Art. 66 - Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate, possibilmente, forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive.

2. I nuovi edifici possono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 35%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari. Resta sempre esclusa la possibilità di realizzare falde con lamiere grecate zincate.

3. È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.

4. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio.

Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. È consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile (preferibilmente ghisa) nella parte basamentale.

5. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Responsabile del Settore può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, etc.

Art. 67 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone, ad avere una superficie massima di mq. 15,00 con un lato massimo di ml. 3,50 oltre i quali sono considerati cortili.

2. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso. I cortili devono essere eseguiti in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche.

3. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

Art. 68 - Intercapedini e griglie di areazione

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art. 69 - Recinzioni

1. Le recinzioni in ambito urbano non possono superare un'altezza di ml 1,80 e devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve previste dal PSC ed inoltre previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 0.70 nelle curve o in zone di visibilità scarsa.
2. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva o in pietra naturale, con eventuale rete metallica, posta su basamento non superiore a cm 150, addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante.
3. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura e posti a distanza dal ciglio stradale e/o dal filo esterno del marciapiedi non inferiore a ml 4,00 e comunque in modo che l'auto in attesa non intralci il traffico veicolare.

Art. 70 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Tutti gli immobili devono rispondere ai requisiti tecnici di cui al presente titolo, prescindendo dalle specifiche qualità e modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili;
2. Le varie componenti dell'opera dovranno contribuire al raggiungimento dei requisiti di funzionalità, qualità edilizia, igiene e sicurezza. Il soddisfacimento di detti requisiti è condizione necessaria per l'ammissibilità dell'intervento;
3. Nel caso di interventi edilizi sull'edificato esistente, anche limitati a porzioni degli immobili ovvero a singole componenti funzionali o impiantistiche, dovranno essere previste le relative opere di adeguamento alle presenti disposizioni per la parte interessata dall'intervento;
4. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico-geotecnici prescritti dalle vigenti normative;
5. Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia;
6. È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee causate dall'elevazione della falda;
7. Gli ambienti destinati alla permanenza di persone devono rispondere a requisiti di funzionalità e di salubrità rispetto alle specifiche attività che vi si svolgono;
8. L'altezza interna dei locali è la distanza netta tra il pavimento e il soffitto o controsoffitto misurata senza tener conto delle travi principali e delle irregolarità. Nel caso di locali dotati di solaio o controsoffitto inclinati o irregolari, il requisito della altezza interna minima di mt. 2,70 (ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli) si intende riferito all'altezza interna media di ciascun locale, purché l'altezza interna minima risulti non inferiore a mt. 2,20;
9. Non sono ammessi locali abitabili completamente interrati. In ogni caso i locali al piano terreno ovvero seminterrati dovranno essere provvisti di adeguate intercapedini, areate mediante almeno due coppie di bocchette opportunamente disposte e dimensionate, atte ad isolare il piano di calpestio

dal terreno. Le pareti dei locali seminterrati dovranno essere altresì isolate dal terreno mediante intercapedini o altri dispositivi idonei;

10. In tutti gli interventi edilizi a carattere residenziale devono essere rispettate le disposizioni previste dal D.M. 5.7.1975. In particolare i locali devono avere un'illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso eccetto i servizi igienici, i disimpegni, i corridoi, i vani scala e i ripostigli. Per ciascun locale l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale;

11. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso, quando non sia possibile per ragioni di tutela dell'immobile conseguire i requisiti richiesti dal D.M. 5.7.1975, gli interventi devono mirare, per la parte interessata, al raggiungimento delle migliori condizioni possibili in rapporto alle caratteristiche dell'immobile. Non sono in ogni caso ammessi interventi peggiorativi della situazione in atto;

12. Gli immobili dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

a) ventilazione e ricambio d'aria: devono essere assicurate adeguate condizioni di ventilazione naturale e ricambio dell'aria degli ambienti mediante la collocazione delle aperture su fronti diversi, possibilmente contrapposti;

b) servizi igienici: tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione devono essere provviste di almeno un servizio igienico di superficie utile non inferiore a 4 mq completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca, con pareti lavabili;

c) i bagni privi di finestre apribili dovranno essere dotati di aspirazione forzata collegata alla illuminazione e temporizzata; i condotti di ventilazione, sempre provvisti di dispositivi antiriflusso, convoglieranno le esalazioni sul tetto: ove ciò non risulti possibile per motivata impossibilità tecnica derivante da interventi sull'esistente, potranno essere valutate soluzioni alternative previo parere dell'Azienda Sanitaria (ASP).

13. Fatte salve le disposizioni di settore vigenti, tutte le unità immobiliari diverse dal residenziale e nelle quali sia prevista la permanenza di persone, devono essere dotate di un servizio igienico per disabili comprendente almeno lavabo e wc opportunamente disimpegnato di altezza interna non inferiore a ml. 2,40. Fanno eccezione gli annessi rurali;

14. Cucine e posti di cottura:

a) tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione devono essere provviste di almeno una cucina di superficie utile non inferiore a 9 mq, dotata di finestra apribile;

b) in alternativa al locale cucina possono essere realizzati posti di cottura purché collegati direttamente al locale soggiorno, quest'ultimo di almeno mq. 14,00. Il "posto di cottura" annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e del posto cottura. Tutte le superfici in corrispondenza dei piani di lavoro dovranno essere lavabili.

Art. 71 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. L'organizzazione, spaziale e/o funzionale, delle aree di pertinenza della costruzione è quella che risulta dal progetto approvato.

2. Ogni sua variazione deve preventivamente essere autorizzata nelle forme di legge. In dette aree pertinenziali sono ammessi elementi di arredo funzionali al godimento delle medesime aree.

Art. 72 - Piscine

1. Devono essere realizzate in applicazione delle seguenti norme tecniche entrate in vigore il 14/10/2015: UNI EN 16582-1:2015 parte I-II-III.

2. Le piscine a corredo degli edifici sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La loro realizzazione deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:

a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;

b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;

c) tali strutture devono essere realizzate completamente interrate e scoperte; nelle zone terrazzate o di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite seminterrate fino ad un massimo di cm. 90, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario. Al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza;

d) l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche e lo scarico delle acque sono comunque soggetti al parere dell'Azienda Sanitaria (ASP);

e) la distanza minima dal confine dovrà essere non inferiore a ml.1,50;

f) non potranno essere coperte, neanche con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili.

3. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

4. Le piscine pertinenziali sono soggette a SCIA.

Art. 73 - Altre opere di corredo agli edifici

Opere accessorie

1. È ammessa la realizzazione di opere accessorie ai fabbricati e/o alle unità immobiliare come gazebi e pergolati.

2. I gazebi ed i pergolati (da realizzarsi preferibilmente in legno o ferro dipinto) sono costituiti da una struttura portante amovibile con sovrastante copertura (in tessuto impermeabile o essenza rampicante) ed assolutamente privi di tamponatura perimetrale di qualsiasi natura. La loro dimensione non può eccedere in nessun caso i mq 12 e la loro altezza non può essere superiore ai ml 2,80.

3. È ammessa la realizzazione di un solo elemento per unità immobiliare.

4. Devono essere posizionati, rispetto alle proprietà confinanti, ad una distanza non inferiore a ml 2,00 in caso contrario dovrà essere prodotta l'autorizzazione del confinante medesimo.

5. L'Amministrazione Comunale si può dotare di apposito Regolamento in materia.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 74 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;

1. In applicazione delle disposizioni di cui agli articoli al Titolo IV del DPR 380/01.

Art. 75 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. In applicazione delle disposizioni di cui all' Art. 27 del DPR 380/01.

Art. 76 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

1. In applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 30-31-33-34-35-36-37-38-39-40-41-44 del DPR 380/01.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 77 - Aggiornamento del regolamento edilizio

1. In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 21 della LUR.

Art. 78 - Disposizioni transitorie

1. A decorrere dall'entrata in vigore del presente PSC sono abrogate le disposizioni del previgente strumento urbanistico e connesse Varianti a qualsiasi titolo, ed ogni altra disposizione incompatibile.
2. Ai sensi dell'art. 60 della L.R. 19/2002, a decorrere dalla data di adozione del PSC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
 - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del PSC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (PAU) in contrasto con le prescrizioni del PSC adottato.
3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente REU sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. In particolare, il presente REU sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio Comunale, nonché tutte le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel previgente Regolamento Edilizio Comunale. Il presente REU costituisce disciplina generale delle trasformazioni e in quanto tale sostituisce le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico previgente aventi i medesimi oggetti.

4. Il REU deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del REU alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

5. Dalla data di entrata in vigore, il presente REU assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del REU si applicano anche agli interventi disciplinati dal POT, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POT stesso nei limiti della propria competenza.

6. Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del REU, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

7. Il presente Regolamento non si applica, inoltre, agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di concessione o autorizzazione in data antecedente a quella di adozione. Non si applica inoltre alle varianti ad autorizzazioni già rilasciate. In questi ultimi casi si applicano le disposizioni normative del previgente PRG.

8. Il presente REU è stato predisposto in vigenza del QTR/P, che è stato approvato dal Consiglio Regionale in data 05.08.2016. Pertanto le indicazioni, disposizioni e prescrizioni derivanti da detto QTR/P svolgono funzione cogente in applicazione dell'art. 58 della LUR.

PARTE TERZA

DISPOSIZIONI GESTIONALI IN MATERIA URBANISTICA/EDILIZIA

ELEMENTI NORMATIVI ED ATTUATIVI DEL PSC

TITOLO I - FINALITÀ DEL PSC E DEL REU

CAPO I

Art. 79 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione del PSC

1. Il Piano Strutturale Comunale, redatto ai sensi della L.R. 19/2002 e successive modifiche ed integrazioni, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune con riguardo al proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

2. Sono in particolare contenuti del PSC:

- la localizzazione e la valutazione della consistenza e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio, e l'indicazione delle soglie di criticità;
- la definizione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- l'individuazione delle infrastrutture e delle attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
- la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agroforestale e naturale;
- l'individuazione degli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dalle Linee Guida e dai relativi allegati e la definizione delle caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendo gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali;

- la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità alla disciplina generale del REU, e di quelle che devono essere attuate in applicazione del disposto degli artt. 23 e 24 della L.R. 19/2002 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. In conformità alle previsioni del PSC il Comune predispone e approva il REU, Regolamento Edilizio Unificato (o "Tipo"), che disciplina, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 19/2002:

Le modalità di intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano

I parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo

Le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti

Quelle per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legge 21/11/2001 n°443 e del DPR n° 380 del 6/06/2001 e successive modificazioni ed integrazioni

Ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi.

Il POT, Piano Operativo Temporale, strumento urbanistico che, ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 19/2002, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POT non può modificare i contenuti del PSC.

I PAU per come individuati e normati dall'art. 24 della L.R. n.19/2002.

4. Il PSC, in applicazione del comma 1 dell'art. 20 della L.R. 19/2002, recepisce tutte le norme cogenti e di indirizzo che provengono da strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati, in particolare dal QTR/P, dal P.T.C.P. e dal P.A.I.,

5. In attuazione del comma 2 del citato art. 20 il PSC è predisposto in presenza del QTR/P approvato. Si tiene anche nel debito conto, in forma cogente e/o prescrittiva, del P.T.C.P. predisposto dalla Provincia di Cosenza e definitivamente approvato con Delibera Consiliare n° 14/05/2009.

6. Il PSC, pertanto, dovrà conformarsi a detti strumenti sovraordinati non appena gli stessi saranno operativi; l'atto di conformazione potrà contenere anche loro ulteriori specificazioni, sia normative che di indirizzo, comunque riferite alle specificità del territorio comunale.

7. Il PAI, comunque denominato per come predisposto dall'Autorità di Bacino del Distretto Meridionale, nonché per come approvato dagli organi competenti, viene integralmente recepito dal PSC che comunque detta norme di maggiore dettaglio e specificazione in materia.

Art. 80 - Elaborati del PSC

1. Costituiscono elaborati del Piano Strutturale Comunale quelli elencati nella Delibera di Consiglio Comunale di approvazione definitiva n. 6 del 17/02/2010 e per come riportato anche alla pagina 34 e seguenti della Relazione Descrittiva allegata al PSC.

Art. 81 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POT in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del REU, al di fuori della programmazione del POT;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal REU e, ove previsto, dal POT;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POT.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, corredato da adeguate garanzie, l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POT è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Attuativo Unitario al cui interno è contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione, e che la relativa convenzione sia già stata sottoscritta.

Art. 82 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il REU

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal REU, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. In riferimento agli abusi edilizi pregressi e regolarmente accertati si ritiene opportuno, ai fini della verifica della conformità degli stessi al PSC approvato, individuare un indice virtuale per come definito alla pagina 39, quarto capoverso della Relazione Descrittiva allegata al PSC. Pertanto, tale indice, resta fissato in 1,80 mc/mq. comprensivo del valore incrementale del 10%.

Art. 83 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici

1. Campo di applicazione di una norma è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da un ambito o sub-ambito;
- da una zona o insieme di zone di tutela;
- da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.

2. Ambito (o sub-ambito) è una porzione di territorio individuata dal PSC e dal REU, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base dei caratteri progettuali assegnati dal PSC (obiettivi, requisiti e prestazioni, condizioni) a tali porzioni di territorio, in base all'art 20 della LUR.

Per il territorio urbanizzato e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta, nel senso che ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo.

Gli ambiti e i sub-ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (PSC e REU) con perimetrazioni continue e non, includenti apposita campitura.

3. La zona di tutela è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma generalmente non determinata dal Piano stesso, bensì da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati. Le zone di tutela individuate dal PSC assumono pertanto significato di indirizzo programmatico che avrà forza cogente allorché sarà recepito dai piani sovraordinati.

Talune zone di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale, ferroviario, di pertinenza fluviale, etc.

4. Area è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, etc.), non assegnati dal PSC, dal REU o dal POT, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

5. Comparto è una porzione di territorio individuata dal PSC, dal REU o dal POT quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.

6. Si definisce comparto di attuazione, l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POT con un'apposita perimetrazione costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

7. Si definisce comparto edificatorio, individuato dal POT o da un Piano attuativo preventivo con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui alla LUR.

Art. 84 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1. In ciascun ambito sono espresse, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POT, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC e al REU, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POT, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sempre sulle norme di ambito del REU e sulle norme del POT.

3. AREE INEDIFICABILI

a) - ambiti di tutela dell'integrità fisica del territorio (reticolo idrografico minore, versanti collinari e montuosi, aree scoscese, aree costiere, aree vincolate, etc.

Comprendono le superfici occupate dai corpi idrici, soggette o non soggette a vincolo idrogeologico, quelle acclivi con pendenza superiore al 35%, le aree individuate dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.) con classe di rischio idraulico e/o geomorfologico "R4" o "R3", le aree

di salvaguardia delle risorse idriche, come definite agli artt. 4, 5, 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 e come individuate secondo le procedure previste all'art. 9 dello stesso decreto, nonché le aree percorse da fuoco come definite dall'art. 10 della L. 353/2000 e come individuate secondo le procedure previste dal comma 2 dello stesso art. 10 L. 353/2000. Altre aree sottratte all'edificazione sono quelle di evidente pericolosità geomorfologica, essendo interessate da fenomeni di frana profonda attiva, di frana profonda quiescente, di scorrimento attivo, di scorrimento quiescente. In queste zone è vietata ogni edificazione e ogni trasformazione del suolo di iniziativa privata (apertura di strade, scavi e riporti di terra, scarico di rifiuti, formazione di depositi di materiale anche a cielo aperto, spargimento di rifiuti liquidi, formazione di nuovi scarichi di acque da condotte artificiali o da deviazione di corsi esistenti, modificazioni al deflusso di acque meteoriche o sorgive, formazione di terrazzamenti artificiali, muri di sostegno anche a secco, installazione di tettoie); sono consentite le pratiche colturali. Interventi orientati al miglioramento e alla riorganizzazione del deflusso di acque meteoriche o sorgive possono essere compiuti o direttamente dagli enti pubblici preposti, o con la loro preventiva approvazione e il loro diretto controllo durante l'esecuzione. Le superfici occupate dai corpi idrici e relativi alvei debbono essere mantenute nello stato di fatto, o restituite allo stato naturale con interventi approvati dagli enti competenti di magistratura delle acque e di tutela ambientale. È vietato il rivestimento delle sponde, così come la impermeabilizzazione dei letti, e la copertura degli alvei che non sia prevista dal PSC. È viceversa consentita e auspicabile l'asportazione del materiale lapideo di deiezione o, comunque, ogni altro intervento di manutenzione finalizzato all'eliminazione o alla mitigazione del rischio idraulico. Opere necessarie alla regimazione delle acque possono essere eseguite solo dal Comune e dagli enti competenti in materia, o con la loro approvazione.

Per le aree percorse da incendi valgono i vincoli e le disposizioni di cui alla "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", n. 353/2000. Per le aree d'interesse paesaggistico valgono le prescrizioni del D. Lgs. 42/2004 e della L.R. Calabria 23/1990 e ss.mm.ii. Per le aree esposte a rischio geologico, geomorfologico, idraulico, inondazione, tsunami, valgono le specifiche prescrizioni contenute negli elaborati relativi allo studio geologico e di microzonazione sismica del territorio comunale.

b) - aree destinate alla mobilità e spazi pubblici accessori.

Comprendono le superfici relative ai tracciati esistenti o di progetto della rete della mobilità stradale e degli spazi pubblici accessori (piazze, piazzole di sosta, banchine, marciapiedi), di percorsi pedonali e ciclo-pedonale. In queste zone è vietata ogni edificazione; le trasformazioni del suolo sono riservate agli enti titolari dell'esercizio delle reti di viabilità ai diversi livelli. Limitatamente agli spazi stradali destinati al transito pedonale, gli enti titolari, previa approvazione comunale ove diversi dal Comune, possono autorizzare l'installazione di strutture pubblicitarie, arredi urbani, strutture celebrative, sostegni per l'illuminazione e la segnaletica, impianti semaforici, alberature decorative, chioschi di vendita solo a titolo precario. Sui tracciati della strada provinciale è vietata l'apertura di accessi privati e l'innesto di strade pubbliche che non siano previsti dal PSC ovvero autorizzati dagli enti competenti. Allegate al presente REU (e costituenti sua parte integrante e sostanziale) vengono fornite sezioni-tipo (in fase definitiva dopo la Conferenza di Pianificazione), per le strade ed i percorsi pedonali escursionistici e ciclo-pedonale, da osservare nella costruzione della nuova viabilità di PSC o, nei casi segnalati, per la riforma della viabilità esistente. Nei casi ove sia prevista alberatura, le varietà da impiegare debbono essere scelte tra specie indigene, evitando accuratamente l'importazione di piantagioni esotiche che, nel tempo, potrebbero risultare dannose per l'ambiente locale. È preferibile perseguire il massimo di omogeneità, e comunque evitare la commistione di varietà nella stessa sequenza stradale. Nelle strade urbane fiancheggiate da muri di sostegno in elevazione, soprattutto se in calcestruzzo, debbono essere praticate al piede del muro adeguate aperture del pavimento onde installare al massimo ogni due metri un esemplare arboreo (evidentemente dotato di apparato radicale tale da non provocare danni strutturali all'opera di sostegno) con elementi di ancoraggio per facilitare il rivestimento del muro.

c) - zone di rispetto dei tracciati della mobilità.

Comprendono le superfici destinate a costituire le fasce di rispetto a protezione ed eventuale ampliamento dei tracciati della mobilità (D.M. 1.4.68, Nuovo Codice della strada e relativo regolamento D.P.R. 495/92, e successive modificazioni ed integrazioni). In queste zone è vietata ogni edificazione a carattere permanente, e le superfici che siano in proprietà o in uso privato debbono essere decorosamente mantenute a verde o ad uso agricolo, o pavimentate per transito o parcheggio, con divieto di costituire depositi di materiali o scarico di rifiuti. Il Comune e gli enti competenti possono eseguire in queste zone impianti arborei e, limitatamente alle fasce di rispetto stradale, attrezzare aree di parcheggio, aprire piste ciclo-pedonali, e autorizzare l'installazione di stazioni di servizio alla mobilità (distributori carburanti e servizi ai mezzi e alle persone) a titolo precario. Le superfici ricadenti nelle zone di rispetto (ovvero le aree in cui è presente un'intersezione tra i retini di vincolo e quelli di destinazione d'uso) possono essere conteggiate ai fini del computo degli indici urbanistici, pur costituendo le suddette zone di rispetto limite inderogabile all'edificazione; possono essere utilizzate e conteggiate ai fini degli standard urbanistici solo per la destinazione a parcheggio pubblico, strada interna o verde attrezzato, rispettando le norme di sicurezza in stato di esercizio e le distanze minime conseguenti la realizzazione delle opere stesse.

d) - aree a tutela di immobili isolati di interesse storico.

Sul territorio comunale sono presenti edifici storici, meritevoli di particolare tutela. A rispetto di tali costruzioni, in assenza di PAU, è consentito solo l'intervento di restauro e risanamento conservativo, con l'obbligo per i proprietari di mantenerle decorosamente. Tali palazzi storici rientrano in ambiti assoggettabili a PAU ai fini del recupero del Centro Storico.

e) - aree a tutela dell'identità locale.

La morfologia territoriale genera ameni punti panoramici che il PSC tutela come vincoli ricognitivi nell'integrità in cui si trovano al momento di redazione del piano e indicati nella Tavola P.3. 1 – Tutele storico-culturali e ambientali. È però consentito l'intervento di pubblica utilità che non comporti realizzazione di volumi edilizi; sarà quindi consentito realizzare strade, verde e parchi pubblici, etc. Per le costruzioni esistenti, in assenza di PAU, è consentito solo l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

f) - aree a tutela d'ipotetico interesse archeologico.

Come definite e indicate nella Tavola P.3.1 – Tutele storico-culturali e ambientali.

Le norme inserite nel presente articolo si intendono valide indipendentemente da qualsiasi elaborato cartografico poiché riferite ad indicazioni relative all'assetto territoriale in senso dinamico ed evolutivo.

Art. 85 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del PSC e del POT le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori.

2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, etc.) le planimetrie del PSC e del POT riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno

grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3. La cartografia del PSC e del POT costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie stesse degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati. La cartografia utilizzata è quella fornita dalla Regione Calabria (CTR).

Art. 86 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. Parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (a mezzo di PAU di qualsiasi genere) in ambito o sub-ambito non ancora adeguatamente urbanizzato e/o da riqualificare, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POT, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo. Nella fattispecie detto obbligo trova riscontro nella formazione dei Piani di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art. 24 della LUR. Le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree U per servizi generali, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Le norme relative alle cessioni in oggetto vengono definite dal REU e dal PSC in riferimento ad ogni singolo ambito o sub-ambito urbanistico in applicazione dell'art. 53 della LUR, allo stesso modo sono definiti i parametri quantitativi/qualitativi connessi con ogni singolo ambito e sub-ambito.

3. Le relative quantità sono definite per ogni singolo ambito e/o sub-ambito e potranno essere monetizzate in applicazione delle norme previste dal presente REU.

4. In linea generale, e salvo maggiori specificazioni di dettaglio, da definirsi per ogni singolo ambito e sub-ambito, le dotazioni territoriali minime sono quelle rilevabili al Paragrafo 5.4 della Relazione Generale (pag. 40) allegata al PSC (standard urbanistici).

5. Si specifica che il parametro mq/abitante resta definito in applicazione della seguente quantità:

$$1 \text{ abitante} = a \text{ } 33,33 \text{ mq di SC autorizzata}$$

6. Le suddette quantità non possono essere disaggregate in unità spaziali inferiori a 500 mq., pertanto, qualora singolarmente dovessero determinare superfici inferiori, le stesse dovranno essere accorpate sino a raggiungere detta quantità minima. La loro localizzazione dovrà essere tale da garantire la piena fruibilità del servizio da realizzare con particolare attenzione al rispetto della normativa per i disabili. È pertanto vietato utilizzare porzioni di terreno, che a sistemazione avvenuta, abbiano pendenze superiori al 10% e difficilmente accessibili dalla viabilità carrabile e pedonale prevista nel PAU da approvare.

Art. 87 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti

mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia (smaltimento delle acque di prima pioggia).

3. I parcheggi P, qualora espressamente previsti nell'ambito di riferimento, possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in metri quadrati prescritta come standard.

4. Le aree per servizi, salvo diversa indicazione del POT o delle singole norme specifiche di zona, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

5. Non sono computabili come aree per servizi, le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 500, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali.

6. Qualora il POT preveda una utilizzazione delle aree per servizi per la realizzazione di particolari attrezzature o opere urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

7. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Attuativi Unitari, il POT può anche definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere, oppure può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". Qualora il POT non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PAU.

8. Qualora il POT non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PAU anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PAU, qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

9. Le norme perequative potranno fissare ulteriori criteri per l'individuazione e localizzazione delle aree per servizi.

Art. 88 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. Casi di monetizzazione

1. Di norma si monetizza quando:

- l'area da cedere come P ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a due posti auto;
- l'area da cedere come servizi è inferiore a 500 mq.

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:

- a. nel territorio urbanizzato e negli ambiti specializzati per attività produttive, il Responsabile del Servizio, può accettare o prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione;
 - b. la monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie. Si procederà comunque alla monetizzazione nel caso di cambio d'uso finalizzato all'apertura di attività commerciali e/o terziarie all'interno dell'ambito storico soltanto allorquando sia dimostrata l'impossibilità di reperire dette superfici in maniera funzionalmente idonea.
2. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.
3. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POT, laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
4. Negli interventi programmati dal POT di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POT stesso norme diverse riferite a casi particolari.

CAPO II - DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 89 - Permeabilità dei suoli (SP)

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui al comma 6 dell'articolo seguente.
2. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 2,00 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

Art. 90 - Verde pubblico

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.
3. L'abbattimento abusivo di alberi di alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale e successive modificazioni ed integrazioni.
4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendale o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. - rilevato a 1,00 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
6. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie Fondiaria o Territoriale, nelle altre zone in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (SP) in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della S.P. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,00 e un diametro, misurato a m. 1,00 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per

gli interventi di recupero edilizio (Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia).

7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Dovranno, inoltre, essere realizzati opportuni presidi idonei ad abbattere i fenomeni di inquinamento acustico se questo dovesse superare i limiti previsti dalla vigente legislazione in materia.

8. Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi fra quelle autoctone.

9. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle specie vegetali locali o naturalizzate. Essenze non comprese in tali categorie possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

Art. 91 - Conferimento acque reflue

1. Le acque reflue meteoriche debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, etc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Art. 92 - Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale qualora la rete principale sia opportunamente dimensionata, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

2. È vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acqua superficiali senza l'autorizzazione del Comune.

3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi

chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti, ai quali spetta pure il rilascio della concessione autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

Art. 93 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/1998 e delle norme di cui ai commi seguenti;
- dell'adeguamento Piano carburanti di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 13/06/2002 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

Art. 94 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. La Tavola E.2.2 del PSC individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti, le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, si determina una "fascia di attenzione", di larghezza pari a quella definita 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.

3. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.

4. 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 dall'inquinamento elettromagnetico, si devono intendere di larghezza pari a quella stabilita in funzione del perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro-tesla in relazione alla tipologia di linea: terna singola, terna doppia ottimizzata, terna doppia non ottimizzata. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro-tesla misurato al ricettore.

5. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali: le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

6. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, 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.

7. Per ogni richiesta di permesso di costruire o SCIA per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresen-

tata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.

8. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del QTR/P e PTCP.

9. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.

10. Le fasce di rispetto e di attenzione concorrono comunque alla formazione della volumetria in applicazione degli indici e dei parametri della zona edificabile immediatamente adiacente.

Art. 95 - Gasdotti

1. La tavola E.2.2 del PSC indica il tracciato dei gasdotti, che interessa il territorio comunale.

2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti. L'Ente proprietario dovrà rilasciare attestato di utilizzazione della area interessata dalle costruzioni.

Art. 96 - Cimiteri e fasce di rispetto

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 48; è ammesso inoltre l'uso U 9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. È ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

TITOLO II - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POT

CAPO I - TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 97 – Ambito Storico

1. In applicazione dell'art. 48 della LUR, per come modificato dall' art. 3 della Legge Regionale n°17 del 6 giugno 2022 (che si riporta di seguito):

- 1. "La Giunta regionale adotta, entro il 30 giugno 2023, su proposta del dipartimento competente in materia di pianificazione territoriale e paesaggistica, a seguito delle attività di co-pianificazione con il competente Ministero, e successivamente, previo parere da parte della commissione consiliare competente da esprimersi entro trenta giorni dal ricevimento, approva il disciplinare per gli interventi di recupero, valorizzazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio e urbanistico, in linea con quanto previsto dall'articolo 17 delle disposizioni normative del QTRP, e definisce e aggiorna l'elenco dei centri storici suscettibili di tutela e valorizzazione di cui alla D.G.R. n. 44 del 10.02.2011, anche in considerazione degli agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale.*
- 2. Il disciplinare di cui al comma 1 indica norme, metodologie, strumenti e tecniche necessarie a garantire che gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico regionale dei centri storici e degli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale vengano eseguite con tecniche e materiali locali compatibili al manufatto e al contesto ambientale nonché in osservanza della normativa vigente in materia.*
- 3. I comuni della Calabria sono tenuti ad applicare le disposizioni del disciplinare di cui al comma 1, come misure di salvaguardia del territorio comunale che sostituiscono, per le parti in contrasto, le norme degli strumenti urbanistici vigenti. L'approvazione in consiglio comunale del predetto disciplinare, secondo le modalità di cui all'articolo 30 della presente legge, costituisce strumento normativo del centro storico secondo i contenuti dell'articolo 17, comma 9, del QTRP e dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 24, comma 1, lettera e), della presente legge."*

2. La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

3. Negli areali di cui al presente Capo si applicano le disposizioni di cui al fascicolo "Norme di attuazione di carattere Geologico" allegato allo Studio Geologico del PSC. Si specifica altresì che, in ogni Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dalla Pubblica Amministrazione, si dovrà fare riferimento alle eventuali prescrizioni di carattere geologico che insistono sull'area oggetto di certificazione.

4. Gli ambiti di cui al presente articolo sono esclusi dall'applicazione della Legge Regionale n° 25 del luglio 2022 a meno di quanto in essa disposto ai fini del recupero dei sottotetti e degli interrati per come statuito anche dalla Legge Regionale n° 17 del giugno 2022.

A - USI AMMESSI E PREVISTI

Nelle aree in oggetto sono ammessi i seguenti usi, per la cui definizione si rimanda al punto 53 delle Definizioni Uniformi del presente REU:

- Funzione abitativa: U1 - U2
- Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: U3 - U4 - U4a - U8 - U9 - U10 - U12 - U13 - U14 - U15 - U17 - U18 - U19 - U20 - U21 - U22.
- Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U37.

Sono inoltre ammessi gli usi attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui ai commi precedenti, purché con essi compatibili. Altre forme di utilizzo non specificatamente ammesse potranno essere valutate e previste *dal Disciplinare di cui al precedente art. 97, comma 1.*

B - MODALITÀ D'INTERVENTO

Sono ammesse, fino all'eventuale adozione/approvazione del Disciplinare di cui al precedente art. 97, comma 1 e nel rispetto degli specifici criteri e prescrizioni stabilite da questo regolamento, per le zone di cui al titolo, unicamente le seguenti attività di intervento:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Superamento delle barriere architettoniche;
- Cambi di destinazione d'uso.

Inoltre, purché attuate senza la previsione di nuovi fabbricati o l'introduzione di nuovi elementi o di modifiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti (come, ad esempio, la modifica dei prospetti dei fabbricati mediante la realizzazione di nuove aperture o modifica di quelle esistenti) e dei luoghi e in assenza di incrementi della volumetria originaria, può essere altresì prevista la ristrutturazione edilizia;

L'unica nuova volumetria ammissibile, prevedibile nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici fortemente degradati, è quella che scaturisce dal ripristino della morfologia e caratteri originari storici (sono escluse le superfetazioni e, più in generale, tutte le addizioni realizzate in epoca recente) comprovati dalla documentazione storica di carattere catastale, tipologico, costruttivo e iconografico disponibile.

Ogni altro tipo di intervento non esplicitamente consentito per la zona di cui al titolo nel presente articolo potrà essere eventualmente previsto e regolamentato nell'ambito del Disciplinare di cui al precedente art. 97, comma 1

C - ATTUAZIONE

In applicazione delle disposizioni di cui al DPR 380/2001 ed in conformità a quanto verrà disposto dal Disciplinare di cui all' art. 48 comma 2 della LUR.

D - MECCANISMI PEREQUATIVI IN AMBITO A VALENZA STORICA E PER GLI IMMOBILI STORICI

1. Per gli immobili situati in ambiti a valenza storica e/o per i singoli immobili classificati di interesse storico/culturale/testimoniale, in presenza di un loro possibile recupero e riutilizzo per finalità sociali, il meccanismo perequativo potrà essere applicato, sempre che ve ne sia un reale interesse da parte della Pubblica Amministrazione, avendo come riferimento oggettivo il volume o la superficie utile, nonché lo stato d'uso - opportunamente rilevato e certificato - dell'immobile da cedere.
2. In questo caso, alla proprietà cedente, sarà consentito realizzare, in altro terreno di proprietà, sempre che lo stesso terreno non sia escluso dell'edificazione per norma del PSC o vincolato e/o tutelato da leggi statali e/o regionali, un volume (o superficie) pari a quello ceduto.
3. In funzione dello stato d'uso e delle condizioni statiche e fisiche dell'immobile ceduto potrà essere consentito un incremento volumetrico (o di superficie), per il nuovo immobile da realizzare, inversamente proporzionale ai costi necessari a rendere agibile l'immobile ceduto, calcolati in applicazione di vigenti prezzi regionali sulla scorta di un progetto esecutivo predisposto dalla proprietà cedente o dalla Pubblica Amministrazione, ma sempre con costi a carico del soggetto proponente. In linea di principio a maggiori costi necessari al recupero funzionale dell'immobile ceduto, corrisponderà un minore volume e/o superficie premiale per il nuovo costruito. La Pubblica Amministrazione si riserva la facoltà di predisporre apposito regolamento attuativo del presente articolo, in sua assenza si procederà con valutazione delle singole proposte.

Art. 98 - Ambito a servizi con intervento pubblico

Tale ambito si riferisce alle aree destinate a servizi di interesse collettivo, riguardanti nello specifico l'avio-superficie, l'area cimiteriale, il depuratore, la discarica e le centrali elettriche.

L'attuazione del PSC, in tale ambito, avviene mediante redazione di un progetto esecutivo da parte dell'Ente pubblico.

In tale ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte dalle vigenti disposizioni di legge in materia (vedi DPR 380/2001), interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- demolizione e ricostruzione.

Le destinazioni d'uso consentite, coerentemente con quelle attuali, sono:

- U 27 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (Cat Funz. c)
- U 40 Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U 44 Mobilità veicolare;
- U 48 Attrezzature cimiteriali.

Art. 99 - Ambito a servizi con intervento indiretto

Tale ambito 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 approvato con decreto n. 1 dell'8.10.2008, si recepisce il relativo PAU, 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, con le modalità di intervento descritte dalle vigenti disposizioni di legge in materia (vedi DPR 380/2001), interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e ricostruzione;

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. 100 - Ambito residenziale con intervento diretto

Si tratta delle aree in cui insistono i Piani di Lottizzazione approvati e non ancora realizzati.

1. Il primo caso ricorre allorché la Lottizzazione, oltre che essere stata approvata dal Consiglio Comunale, dopo le autorizzazioni di rito (ex Genio Civile, Regione Calabria, Sovrainendenza Beni Paesaggistici, etc.), è stata oggetto di apposita Convenzione fra le parti, regolarmente registrata nelle forme di legge. Soltanto in tale caso il Piano di Lottizzazione esplica piena efficacia e potrà essere attuato secondo la tempistica e le modalità previste dalle disposizioni vigenti. In assenza di uno solo degli adempimenti amministrativi necessari, il Piano di Lottizzazione non può dirsi approvato. Sarà, dunque, cura del soggetto attuatore della medesima lottizzazione, eventualmente interessato a proseguire l'attività edificatoria, dimostrare e documentare che il Piano di Lottizzazione è stato formalmente approvato e Convenzionato nelle forme di legge. In caso contrario non ricorrono le condizioni previste nel comma in oggetto, pertanto nell'area interessata si applicheranno le disposizioni di cui al comma 3 successivo.
2. Il secondo caso ("non ancora realizzati") ricorre allorché non siano state realizzate e/o completate, nei tempi previsti nella Convenzione sottoscritta e registrata, tutte le opere previste e definite nel Piano di Lottizzazione, che devono essere opportunamente collaudate, accettate e consegnate alla Pubblica Amministrazione, nonché accatastate le aree cedute,

a qualsiasi titolo, alla stessa Pubblica Amministrazione. La mancanza della realizzazione di una sola di dette opere (sia edifici che urbanizzative), nonché la mancata cessione delle aree ed il mancato accatastamento di esse, determina l'incompletezza, all'attualità, del Piano di Lottizzazione e di conseguenza la sua decadenza per decorrenza dei termini decennali previsti in Convenzione. A detto termine decennale si applicano tutte le proroghe previste dalla legislazione vigente ³.

3. Nel caso in cui il Piano di Lottizzazione sia decaduto, anche per decorrenza dei termini, l'area da esso interessata resta normata in applicazione del disposto di cui all'art. 101 del presente REU, che determina la necessità della formazione di un nuovo PAU o, nel caso in cui l'area interessata sia sufficientemente dotata di opere urbanizzative, la possibilità dell'attuazione dell'art. 28bis del DPR 380/2001, quindi la formazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, per come previsto agli artt. 58 e 101 del presente REU.
4. Tutte le condizioni che determinano le modalità di gestione e/o attuazione dell'area interessata (stato amministrativo del PdL, eventuale presenza di opere di urbanizzazione e loro consistenza, etc.), devono essere asseverate nelle forme di legge sia da parte del richiedente (originario proprietario e/o suo avente causa a qualsiasi titolo) sia da parte del tecnico che sottoscrive i relativi elaborati. In particolare dovranno essere documentate e dichiarate le reali potenzialità dei servizi a rete con dimostrazione della loro capacità di sopportare il carico delle nuove utenze determinate dalla stessa utilizzazione dell'area.
5. Resta definito che saranno applicati, nella formazione dei nuovi Piani di Lottizzazione e/o Permessi di Costruire anche Convenzionati, gli indici, le prescrizioni ed i parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 101.

Su richiesta del soggetto proponente, in tali aree, potrà essere data attuazione al disposto di cui all'art. 20, Lettera "D", Punto 2 del Tomo IV - Disposizioni Normative del QTRP della Regione Calabria (Distretto Autonomo).

Art. 101 - Ambito residenziale con intervento indiretto

Tale ambito interessa le porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre anche a specifici interventi di riqualificazione.

Queste aree urbanizzate sono in gran parte edificate e consolidate sia nei loro rapporti qualitativi che quantitativi; si tratta di aree che, pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico o un'indiscutibile valenza testimoniale, presentano una ben definita morfologia dell'impianto urbano. I caratteri peculiari delle aree in oggetto sono:

- struttura viaria consolidata e dotazione di attrezzature pubbliche generalmente soddisfacente e/o pienamente garantita nelle aree immediatamente adiacenti;

³ Art. 10, comma 4-bis del Decreto Legge 76/2020 (inserito dalla Legge di conversione 120/2020) che stabilisce che: *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98."*

- suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta;
- disposizione degli edifici prevalentemente sul fronte stradale; sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie;
- presenza di lotti residui.

In merito alla definizione dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria dell'ambito in questione, il PSC stabilisce che esso è individuato dal calcolo di quello utilizzato al suo interno, assumendo come dati dimensionali quelli desunti dall'ISTAT, rapportati all'intera sua estensione. Pertanto si determina un valore pari a 1,80 mc/mq (*vedi pag. 39 della Relazione Generale allegata al PSC*). Tale valore dovrà essere utilizzato esclusivamente per la definizione della conformità urbanistica delle eventuali sanatorie/condoni in essere, nel mentre il valore di detto parametro per le nuove edificazioni resta stabilito come alla seguente lettera E.

A - INDIRIZZI

Gli interventi all'interno della zona dovranno tendere al conseguimento dei seguenti obiettivi specifici:

- mantenimento/riqualificazione dell'attuale impianto urbanistico;
- miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- conservazione tipologica degli edifici e completamento delle volumetrie residuali;
- salvaguardia della struttura dell'impianto viario e della divisione in isolati;
- valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
- riammagliamentamento del tessuto urbano preesistente;
- completamento delle opere urbanizzative eventualmente carenti e/o inadeguate.

B - USI AMMESSI E PREVISTI

Nelle suddette aree sono ammesse le destinazioni d'uso:

U1, U2, U3, U4, U4a, U4b, U8, U9, U10, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U37, U38, U39a, U42, U46, U49, U51.

Sono inoltre ammesse, le destinazioni attualmente presenti anche se non coincidenti con gli usi di cui sopra.

Sono considerati inoltre compatibili ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme. In questo ambito, gli edifici a carattere ricettivo alberghiero potranno essere realizzati in deroga all'altezza massima ed al numero dei piani. Pertanto in questo caso sono ammessi edifici di altezza non superiore a ml 12,50 e con un numero di piani f.t. non superiore a 4.

C - MODALITÀ D'INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti attività di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- superamento delle barriere architettoniche;
- cambi di destinazione d'uso;
- demolizione e ricostruzione.

La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici urbanistici previsti, nei lotti residui non utilizzati al fine della formazione della volumetria di immobili già edificati, in applicazione e con le modalità di intervento diretto (singolo PdC), ex art. 28 e 28bis del DPR 380/01 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
- nel caso di nuova edificazione in lotti interclusi deve essere garantita l'accessibilità dimostrando il possesso dei titoli reali relativi ai diritti di passaggio veicolare.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire una migliore abitabilità degli immobili attraverso la ricomposizione di unità edilizie contermini, purché ciò sia in misura contenuta e non comporti notevoli variazioni all'aspetto formale delle unità edilizie.

Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione di arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali e architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

D - ATTUAZIONE

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica oltre che a mezzo di appositi PAU si potrà procedere anche a mezzo dell'art. 28bis del citato DPR 380/2001.

E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Per le aree ricadenti in questo ambito sono previsti i seguenti indici e parametri:

IF (Indice di edificabilità fondiaria IF)	0,20 mq/mq
IC (Rapporto di Copertura):	20%
IP (Indice di permeabilità)	50%
H (Altezza massima):	7,5 m (deroga edifici alberghieri sino a 12,5 m)
N (Numero piani):	2 ft (deroga edifici alberghieri sino a 4)
Ds (Distanza dal filo stradale):	obbligo allineamento nel caso sia univocamente determinabile

In alternativa:

per strade di larghezza inferiore a 7 m	m 5
per strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m	m 7,50

per strade di larghezza superiore a 15 m

m 10

Dc (Distanza dai confini)

5,00 m (*è ammessa l'edificazione in
aderenza; in comunione previo accordo
fra le parti*)

Df (Distanza tra le fronti):

10,00 m

F - CONVENZIONAMENTO

Nel caso in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione del disposto di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001, si procederà alla formazione, approvazione e sottoscrizione di un'apposita **Convenzione** con la quale il soggetto proponente l'intervento edilizio si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente non presenti e/o carenti e quindi non in grado di sopportare il nuovo carico urbanistico determinato dall'intervento proposto. Detto Carico Urbanistico sarà valutato in ragione di 1 abitante insediato ogni 33,33 mq realizzati. Lo Schema di detta Convenzione dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 102 - Ambito per attività industriali e commerciali per la grande distribuzione

Tale ambito comprende le aree destinate alla produzione, alla trasformazione, alla distribuzione dei prodotti e ai servizi connessi. In tale ambito ricade l'area relativa al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 29.09.2003; per tale area l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno del suddetto PAU.

In questo ambito sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni, così come previsto dal suddetto PAU;
- ampliamenti;
- demolizione e ricostruzione.

Nelle suddette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- U5a, U5b, U6, U11, U23, U24, U51.

Per i parametri urbanistici attuativi per i singoli Permessi di Costruire, si fa riferimento a quelli previsti dal suddetto PAU (Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 29.09.2003).

In tutte le aree individuate dal PSC con identica destinazione urbanistica, si applicheranno gli indici ed i parametri previsti nel richiamato PIP, previa predisposizione di analogo strumento attuativo, da predisporre in applicazione delle vigenti disposizioni di legge e del presente REU.

Resta inteso che l'utilizzazione di dette aree potrà avvenire solo e soltanto dopo la formale approvazione, nelle forme di legge, del richiamato P.I.P.

Art. 103 - 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 subordinate alla realizzazione di studi di maggiore dettaglio in merito alla condizione geomorfologica delle aree di interesse.

CAPO II - TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 104 – Territorio urbanizzabile - Generalità

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (**ambiti urbanizzabili**) gli interventi si attuano previa approvazione di un Piano Attuativo Unitario ex art. 24 della LUR. Detti ambiti sono definiti dimensionalmente in applicazione del Punto 4 dell'art. 20 – Lettera "A" del Tomo IV – Disposizioni Normative del QTRP della Regione Calabria, che recita:

4. Negli ambiti urbanizzabili i Comuni, fino a 5.000 abitanti, opereranno attraverso appositi strumenti attuativi aventi estensione minima di 15.000 mq.; per i Comuni oltre tale soglia demografica l'estensione minima dovrà essere di 30.000 mq. Tale soglia dimensionale minima trova giustificazione al fine di consentire una significativa e razionale crescita del tessuto urbanizzato.

B - Disincentivo economico consumo suolo:

Prescrizione

1. Il QTRP prescrive che gli interventi di nuova costruzione, realizzabili negli ambiti urbanizzabili dei PSC e PSA, evidentemente tendenti a ridurre la disponibilità di aree agricole, oltre a dover soddisfare i principi di "Ammagliamento e Omogeneità", nonché l'utilizzo degli ambiti urbanizzabili dei PSC, in quanto tendenti a ridurre la disponibilità di aree agricole, osservare quanto previsto dal precedente comma A p.to 3, dall' Art. 3 comma 2 lett. f) e dall'art. 6 comma 2 lett c) della Lg. 19/02 e s.m.i., devono essere assoggettati, nel caso di previsione di PAU o altro strumento attuativo, ad un regime oneroso, consistente:

- In una maggiorazione dei termini perequativi, partendo da una cessione minima al demanio comunale del 30% di aree oltre agli standard di legge;*
- Nell'aumento pari al 50% degli oneri economici per i titoli abilitativi dei singoli interventi.*

Distretti autonomi: Direttive

1. Gli eventuali strumenti attuativi in ambito urbanizzabile dovranno essere dimensionati proporzionalmente alla capacità insediativa prevista dalle urbanizzazioni primarie alle quali collegarsi. In caso contrario per l'eccedenza di tale capacità il proponente lo strumento attuativo dovrà assumere l'onere dell'implementazione dei servizi sino all'adeguamento per il nuovo intervento proposto.

2. I soggetti proponenti strumenti attuativi in ambiti urbanizzabili, in alternativa al pagamento degli oneri per il Titolo abilitativo, in misura pari all'aumento maggiorato per una percentuale pari al 50%, possono optare per la costituzione del regime di "Distretto Autonomo", ovvero provvedono alla realizzazione e gestione perenne dei servizi occorrenti e alla gestione dell'ambito così come edificato.

2. In attesa dell'approvazione del PAU, per come definito dall'art. 24 della LUR, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia) e interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti ed ammessi.

3. È ammessa la predisposizione di PAU di iniziativa privata (Lottizzazione Convenzionata) o Progetto Unitario di Nuovo impianto (PUN), quest'ultimo laddove la dimensione dell'intero Ambito di riferimento dovesse essere inferiore a quella minima stabilita dall' art. 20 del QTRP oppure nel caso in cui l'eccessivo frazionamento fondiario, per come esplicitamente rilevato al momento della formazione del presente REU, non consente una corretta applicazione della norma.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PAU approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PAU. Nel caso che sia scaduta la Convenzione allegata al PAU, senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa della loro ultimazione sono ammessi esclusivamente interventi di Recupero, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo.

5. I PAU, siano essi di iniziativa privata e/o pubblica, saranno predisposti in applicazione di quanto previsto ai punti 55 e 56 del Quadro delle Definizioni Uniformi.

6. La formazione del PAU determina l'individuazione di tutte le aree e le opere necessarie ad urbanizzare l'ambito, in linea generale:

- a - la viabilità principale e secondaria di pertinenza in modo funzionale al carico urbanistico complessivo (strade di tipo E art. 33 del REU);
- b - le aree per i parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria in ragione di mq 5,0 per ogni 33,33mq di SC;
- c - le aree per i servizi scolastici dell'obbligo in ragione di mq 10 per ogni 33,33mq di SC;
- d - le aree per le attrezzature generali in ragione di mq 5,0 per ogni 33,33mq di SC;
- e - le aree per il verde attrezzato in ragione di mq 20,0 per ogni 33,33mq di SC.

7. Lo standard per servizi non potrà mai essere inferiore ai suddetti mq 40 per ogni 33,33mq di SC, esso potrà, comunque, essere disaggregato in maniera difforme qualora fosse dimostrata l'inopportunità della realizzazione della singola opera urbanizzativa.

8. La formazione del PAU determina l'obbligo, da parte della proprietà interessata dal medesimo PAU, della cessione, a titolo gratuito, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione come sopra definite, nonché l'obbligo della realizzazione delle medesime opere urbanizzative compreso gli impianti a rete ed in particolare:

A. rete di distribuzione idrica idonea a servire tutte le unità edilizie individuate dal PAU; detta rete dovrà essere allacciata, sempre a cure e spese della proprietà interessata, alla condotta principale secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

B. rete di raccolta fognaria (acque bianche ed acque nere in condotte separate) dimensionata

in ragione delle utenze da servire sino al collettore principale; il relativo punto di conferimento verrà indicato dall' Ufficio Tecnico Comunale. La rete di raccolta delle acque bianche dovrà comunque essere predisposta anche in assenza di rete principale di raccolta in modo da potere essere allacciata ad essa allorquando sarà realizzata.

C. rete elettrica secondaria, compresa la realizzazione delle relative cabine di trasformazione, sino a servire le singole unità edilizie secondo le specifiche tecniche che verranno fornite dall' Ente gestore la rete principale.

D. rete telefonica a servizio delle singole unità edilizie secondo le specifiche tecniche che verranno fornite dall'Ente gestore la rete principale.

E. rete di distribuzione del gas dal punto di allaccio alla rete principale sino al contatore di ogni singola unità edilizia secondo le specifiche tecniche che saranno fornite dall'Ente gestore il servizio.

F. pubblica illuminazione a servizio della viabilità, carrabile e pedonale, nonché dei parcheggi pubblici e delle aree a verde, da realizzarsi secondo le specifiche tecniche fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale ed allacciata alla rete comunale esistente.

G. la viabilità, carrabile e pedonale, interna al PAU opportunamente connessa alla viabilità esistente comunale anche a mezzo di svincoli, rotatorie, etc., secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale. Detta viabilità avrà sezione non inferiore a 7 ml oltre cunette e marciapiedi conformi alle disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, nonché eventuali piste ciclabili. Detta viabilità dovrà essere dotata di opportuno sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con conferimento ad un sito indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale, il tutto con particolare attenzione allo smaltimento delle acque di prima pioggia in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia. La sola viabilità a senso unico potrà avere sezione pari a 5 ml oltre cunette e marciapiedi a norma. In generale non è ammessa la viabilità a fondo cieco, che risulta realizzabile soltanto nei casi in cui dovesse essere dimostrata, inconfutabilmente, l'impossibilità di un adeguato allacciamento alla viabilità pubblica esistente; in tale estremo caso la stessa dovrà essere dotata di idonea piazzola di inversione di marcia (raggio esterno non inferiore a 12 ml) e comunque non potrà avere una sezione stradale inferiore a 7 ml oltre cunette e marciapiede a norma. Tutta la viabilità, carrabile e pedonale, dovrà essere realizzata in base alle specifiche tecniche fornite dall' Ufficio Tecnico Comunale e comunque asfaltata con strato di binder e tappetino di usura su sottostante massicciata. In ogni tipologia stradale sarà apposto il divieto di sosta lungo tutta la carreggiata.

H. parcheggi pubblici, dimensionati secondo quanto previsto precedentemente, con le medesime specifiche tecniche di cui al comma 6 precedente.

I. aree per il verde pubblico attrezzato, in ragione delle quantità di cui al comma 6 precedente, opportunamente sistemate, illuminate ed attrezzate, sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

9. Tutte le opere di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzate sulla scorta di un progetto

esecutivo da predisporre in applicazione del Prezziario della Regione Calabria e quindi con annesso computo metrico estimativo e relativo elenco dei prezzi unitari. Detta progettazione esecutiva dovrà, inoltre, tenere conto di tutte le indicazioni, specificazioni e prescrizioni di cui al presente REU.

10. In questi ambiti, qualora espressamente previsto dalla disciplina dell'ambito di riferimento, si procederà all'applicazione di una premialità compensativa nel caso in cui il soggetto attuatore realizzerà, a sua cura e spese, alloggi destinati all'edilizia sociale (a prezzi di vendita e/o locazione concordata) in applicazione alle vigenti disposizioni di legge in materia (DM LL.PP n° 394 del 22/04/2008 in particolare). Detta premialità determinerà un incremento dell'indice Territoriale pari al 35% di quello previsto ed una maggiorazione di un piano rispetto a quelli consentiti, a condizione che il 60% della premialità ottenuta sia destinata alla citata edilizia sociale. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di predisporre idoneo Regolamento di attuazione della presente Norma.

11. In considerazione dell'eventuale eccessivo frazionamento della proprietà fondiaria, presente in alcuni ambiti, o anche *“qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato”* (art. 28bis del DPR 380/2001) ed inoltre è ammessa la formazione di Progetti Unitari di Nuovo impianto (PUN); di dette possibilità dovrà essere data esplicita menzione nell'ambito di riferimento.

Comunque dovranno essere previsti in ambo i casi:

- a) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie alla formazione del nuovo impianto viario, per come definito nelle Tavole del PSC, nel tratto direttamente interessato dal progetto di cui si richiede il Permesso di Costruire, nonché nell'aree interessate
- b) La cessione volontaria a titolo gratuito delle aree necessarie alla formazione dei parcheggi pubblici e degli spazi pubblici attrezzati, in ragione delle quantità per come riportato al Paragrafo 5.4 (pag. 40) della Relazione Generale allegata al PSC.
- c) Qualora l'area di intervento non determini dimensionalmente la possibilità della formazione di spazi idonei alle funzioni suddette, le quantità relative potranno essere reperite in altra area indicata dall' Ufficio Tecnico oppure dovrà essere corrisposto l'onere relativo al loro acquisto, definito in base ai vigenti prezzi di esproprio (Monetizzazione).
- d) La realizzazione, a cura e spese del richiedente, di tutte le opere urbanizzative non presenti e comunque necessarie all'intervento proposto, quali: strade (sezione non inferiore a ml 7) con relativi marciapiedi di larghezza non inferiore a ml 1,5, servizi a rete per come descritti al precedente comma 8 (acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica, rete del gas, etc.).
- e) Detto Progetto Unitario di Nuovo impianto o Permesso di Costruire Convenzionato sarà valutato dall' Ufficio Tecnico Comunale, che, nel caso lo ritenga utile e conveniente per la collettività, lo sottoporà all'approvazione del Consiglio Comunale. A seguito dell'avvenuta approvazione il proponente dovrà presentare un progetto esecutivo in applicazione delle vigenti disposizioni di legge. A detto progetto sarà allegata una Convenzione che individua con esattezza tutti gli oneri cui resta obbligato il proponente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Il mancato rispetto di uno soltanto degli obblighi assunti determinerà la decadenza degli atti amministrativi autorizzativi e, pertanto, le opere realizzate saranno dichiarate abusive, per ogni conseguente effetto. Resta inteso che le opere urbanizzative realizzate saranno soggette a collaudo da parte degli uffici competenti, per verificarne la loro rispondenza al progetto

approvato. Nel caso di collaudo non positivo, il proponente sarà invitato al rispetto degli obblighi assunti ed a provvedere in un termine prefissato, a tutti gli adempimenti in grado di rimuovere le cause di difformità delle opere; se ciò non dovesse avvenire, l'Ufficio procederà secondo quanto previsto nel periodo precedente.

- f) Il proponente dovrà rilasciare idonea Polizza Assicurativa fidejussoria a favore del Comune a garanzia dell'assolvimento degli obblighi e degli oneri assunti con la Convenzione allegata al PUN o al PCC che sarà svincolata a collaudo favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- g) L'Amministrazione Comunale nel caso in cui le opere urbanizzative realizzate dal proponente risultino a servizio esclusivo del PUN e/o del PCC proposto si riserva la facoltà di dare attuazione al disposto di cui al comma 4 dell'art. 20 del Tomo IV del QTRP che recita:

- Distretti autonomi: Direttive

1. Gli eventuali strumenti attuativi in ambito urbanizzabile dovranno essere dimensionati proporzionalmente alla capacità insediativa prevista dalle urbanizzazioni primarie alle quali collegarsi. In caso contrario per l'eccedenza di tale capacità il proponente lo strumento attuativo dovrà assumere l'onere dell'implementazione dei servizi sino all'adeguamento per il nuovo intervento proposto.

2. I soggetti proponenti strumenti attuativi in ambiti urbanizzabili, in alternativa al pagamento degli oneri per il Titolo abilitativo, in misura pari all'aumento maggiorato per una percentuale pari al 50%, possono optare per la costituzione del regime di "Distretto Autonomo", ovvero provvedono alla realizzazione e gestione perenne dei servizi occorrenti e alla gestione dell'ambito così come edificato.

Di detta condizione sub g), con particolare riferimento al punto 2, dovrà essere data menzione esplicita negli atti di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati a seguito dell'attuazione del PAU, PUN o PCC, trasferendo in tal modo qualsiasi onere di realizzazione, mantenimento e gestione al nuovo dante causa. Pertanto la Pubblica Amministrazione resta esonerata da qualsiasi responsabilità, onere/costo di realizzazione e gestione di tutte le opere urbanizzative realizzate in applicazione della Convenzione allegata al PAU, al PUN e/o al PdCC.

Art. 105 - Ambito per nuovi insediamenti residenziali

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 mediante gli strumenti attuativi previsti dalla LUR ed anche a mezzo di PUN e/o PdCC ex art. 28bis del DPR 380/2001 di cui all'articolo precedente.

In questo ambito sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;

- ampliamenti;
- demolizione e ricostruzione.

Nelle suddette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- U1, U2, U3, U4, U4a, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U37, U38, U39, U39a, U42, U46, U49, U51.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Per le aree ricadenti in questo ambito sono previsti i seguenti indici e parametri:

IT (Indice di edificabilità territoriale IT)	0,17 mq/mq
IC (Rapporto di Copertura):	35%
IP (Indice di permeabilità)	50%
H (Altezza massima):	7,5 m (deroga edifici alberghieri sino a 12,5 ml) con obbligo vincolo di destinazione trentennale
N (Numero piani):	2 ft (deroga edifici alberghieri sino a 4)
Ds (Distanza dal filo stradale):	obbligo allineamento nel caso sia univocamente determinabile

In alternativa:

per strade di larghezza inferiore a 7 m	m 5
per strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m	m 7,50
per strade di larghezza superiore a 15 m	m 10

Dc (Distanza dai confini)	5,00 m (<i>è ammessa l'edificazione in aderenza; in comunione previo accordo fra le parti</i>)
---------------------------	--

Df (Distanza tra le fronti):	10,00 m
------------------------------	---------

Lm = 1000 mq per edifici plurifamiliari e 500 mq per quelli monofamiliari.

CONVENZIONAMENTO

Nel caso in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione del disposto di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001, si procederà alla formazione, approvazione e sottoscrizione di un'apposita **Convenzione** con la quale il soggetto proponente l'intervento edilizio si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente non presenti e/o carenti e quindi non in grado di sopportare il nuovo carico urbanistico determinato dall'intervento proposto. Detto Carico Urbanistico sarà valutato in ragione di 1 abitante insediato ogni 33,33 mq realizzati. Lo Schema di detta Convenzione dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 106 - Ambito per nuovi insediamenti a standard (attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc.)

Dotazioni territoriali generali

In tale ambito, da destinare alla localizzazione delle attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc., l'edificazione è consentita mediante strumenti attuativi.

In questo ambito sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- demolizione e ricostruzione.

Nelle suddette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- U8, U11, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U49.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Per le aree ricadenti in questo ambito sono previsti i seguenti indici e parametri:

IT (Indice di edificabilità territoriale IT)	0,83 mq/mq
IC (Rapporto di Copertura):	40%
IP (Indice di permeabilità)	50%
H (Altezza massima):	10,5 m
N (Numero piani):	3 ft
Dc	5,00 m
Ds	10,00 m
Df	10,00 m.

Art. 107 - Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche

In tale ambito, da destinare alla realizzazione di specifiche strutture ricettive e complementari attrezzature turistiche, l'edificazione è consentita esclusivamente mediante gli strumenti attuativi di cui alla LUR.

In questo ambito sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;
- ampliamenti;
- demolizione e ricostruzione.

Nelle suddette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- U8, U11, U16, U37, U38, U39, U39a.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Per le aree ricadenti in questo ambito sono previsti i seguenti indici e parametri:

IT (Indice di edificabilità territoriale IT)	0,33 mq/mq
IC (Rapporto di Copertura):	25%
IP (Indice di permeabilità)	50%
Lm	5000 mq
H (Altezza massima):	10,5 m
N (Numero piani):	3 ft
Dc	5,00 m
Ds	10,00 m
Df	10,00 m.

Art. 108 - Ambito a verde urbano e periurbano

In tale ambito sono raggruppate le aree a verde, a verde attrezzato e quelle destinate a parco urbano, 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 di cui alla LUR in attuazione delle norme perequative.

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. 136 del presente REU).

Art. 109 - Ambito per protezione civile

In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante Piano Attuativo Unitario.

In particolare, per come indicato dall'art. 24 della L.R. 16/04/2002, è necessario prevedere, mediante il Piano per la Protezione Civile, la disposizione 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.

CAPO III - TERRITORIO RURALE

INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE

Art. 110 - Norma Generale

In applicazione delle disposizioni di cui al comma 3, lett. *d-bis* e comma 3-bis dell'art. 50 (Assetto agricolo forestale del territorio) della LUR, per come di seguito riportati:

3. I Comuni qualificano, attraverso la sistematica definizione degli interventi edilizi ed urbanistici ammessi, le zone agricole del proprio territorio in:

- a) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;*
- b) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;*
- c) aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;*
- d) aree boscate o da rimboschire;*
- d bis) le aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale;*
- e) aree che per condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.*

3 bis. I comuni si attengono alle disposizioni di cui al comma 3, lettera d bis), secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale in materia e, in particolare, dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R.D.L. 22 maggio 1924, n. 751) e dal regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332 (Approvazione del regolamento per la esecuzione della legge 16 giugno 1927, n. 1766, sul riordinamento degli usi civici del Regno), entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi agli strumenti urbanistici o, prima dell'emanazione del permesso di costruire, negli altri casi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 131 e seguenti del d.lgs. 42/2004.

Art. 111 - Usi previsti e consentiti

1. In applicazione degli artt. 50, 51 e 52 della LUR, nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette (usi da U29 a U36) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel REU, i seguenti usi: U7, U8, U9, U22, U25, U26, U37, U38, U39, U39a, U40, U41, U42, U44, U45, U46, U48, U49, U50.

Sono inoltre consentiti gli usi preesistenti alla data di adozione del PSC in quanto compatibili, in determinati casi, con il recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Nelle aree agricole E5 ricadenti in compendi su cui gravano limitazioni di carattere geologico ed idrogeologico per come individuate nella specifica Relazione con annessi elaborati grafici, qualsiasi utilizzazione a scopo edificatorio dovrà rispettare le indicazioni normative e prescrittive in essa Relazione previste.

3. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 1.500 mc la domanda di Permesso di Costruire deve essere accompagnata da uno

studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

Art. 112 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici funzionali all'attività agricola esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. Interventi edilizi di recupero: in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela, sono ammessi gli interventi edilizi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia, Demolizione e ricostruzione con lo stesso impianto planivolumetrico, Ampliamento nei limiti previsti dal PSC e dalle leggi regionali vigenti.

2. Non è ammesso alcun cambio d'uso che sia diverso dall'utilizzazione ai fini agricoli degli immobili interessati. Il cambio d'uso è ammesso, per quegli immobili non più funzionali alla conduzione agricola e/o zootecnica, per le sole finalità di cui al 4° comma dell'art. 52 della LUR (attività di turismo rurale ed agriturismo in applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente); per dette finalità si applicano altresì gli incrementi volumetrici di detto comma per un massimo del 20% dello standard di 0.013 mq/mq.

3. Interventi di ampliamento (AM). Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, aventi una SC inferiore a mq. 150 sono ammessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima, con mantenimento dell'uso abitativo. Tale possibilità non è applicabile ad edifici legittimati sulla base delle Leggi n.47/'85 e n.724/'94 sul condono edilizio.

4. Requisiti soggettivi: In applicazione degli artt. 51 e 52 della LUR.

5. Attività agrituristiche: L'uso U34 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti non più funzionali allo svolgersi delle attività agricole aziendali nei limiti e con i parametri di cui al punto 2 che precede.

6. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti: Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- che siano non individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'Art. seguente;
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione in applicazione del PSC;
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di Permesso per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.

7. Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione: Per gli edifici oggetto di regolare titolo edilizio in corso di validità è ammesso il rilascio di nuove concessioni per il completamento delle opere anche

in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla autorizzazione già rilasciata.

8. Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Art. 113 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati funzionali all'attività agricola

1. Interventi edilizi: per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Restauro nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.

Art. 114 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive in ambito agricolo

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

3. Gli interventi di cui al presente Art. sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

4. Le attività estrattive (uso U26) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale già interessate da tali attività. Pertanto è ammessa la sola coltivazione delle cave esistenti nel rispetto delle autorizzazioni già concesse. L'eventuale ampliamento delle cave in esercizio è sottoposto al perseguimento delle autorizzazioni previste dalla vigente legislazione in materia.

5. In caso di esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del REU relative al territorio rurale.

Art. 115 - Impianti per l'ambiente. Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile in ambito agricolo

1. In relazione all'uso U41 (impianti per l'ambiente) sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2. In relazione all'uso U49 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili) sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 116 - Allevamenti speciali e custodia di animali

1. Per l'uso U36 è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad autorizzazione e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo, olfattivo, acustico.

Art. 117 - Opere per la tutela idrogeologica

1. In relazione all'uso U50 sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

Art. 118 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

1. In relazione agli usi U14, U16, U39 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti, non configurabili come edifici, ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 119 - Articolazione e definizioni

1. Articolazione del territorio rurale

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC, in applicazione dell'art.50 della LUR, nelle seguenti aree:

Area E1 - Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate

Area E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva

Area E3 - Aree caratterizzate da preesistenze insediative

Area E4 - Aree boscate o da rimboschire nelle quali è preclusa l'attività edificatoria

Area E5 - Aree non suscettibili di insediamento

Area E6 - Aree di proprietà collettiva/pubblica di natura agricola o silvo-pastorale. *(non rilevate sulle tavole grafiche del PSC)*

2. Unità aziendale agricola - Per "unità aziendale agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di concessioni finalizzate all'attività agricola.

L'unità agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

3. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

4. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF) - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

5. Superficie agricola utilizzata (SAU) - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fon-

diaria di un'unità f agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive. Sono computabili nella SAU anche i castagneti da frutto a condizione che siano effettivamente in produzione e non siano trasformati in cedui.

6. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).

Si considera IAP ai sensi della legislazione vigente il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

7. Centro aziendale agricolo.

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

Art. 120 - Usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U24, U30, U31, U32, U33, U34, U35, U36 sono riferite, ciascuna, all'unità agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di approvazione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della autorizzazione, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori concessioni solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati permessi a costruire per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi

edilizi che hanno interessato l'unità agricola. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità agricola;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.

6. Tutti gli interventi che comportino la realizzazione di manufatti, edifici, tettoie, silos, etc. sono eseguibili esclusivamente all'interno delle Aree agricole classificate come E2 ed E3; nell'ambito di quest'ultime sono escluse le attività zootecniche di qualsiasi tipo che devono rispettare le distanze dagli edifici e/o dai nuclei abitati per come di seguito definito.

7. Sono escluse dall'edificazione le Aree agricole classificate come E4; in esse può applicarsi il principio della compensazione traslativa per come definita dall'art 1 comma da 21 a 24 della Legge 308 del 2004. Il parametro di riferimento per la definizione del valore compensativo è riferito all'Indice edilizio vigente al momento dell'apposizione del vincolo, e quindi all'indice fondiario agricolo pari a mq/mq 0,013.

Art. 121 - Elementi costitutivi dei Piani di Utilizzazione Aziendale

1. I Piani di Utilizzazione Aziendale devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:

- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
- c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
- f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;
- g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;

- h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- l) condizioni di commercializzazione previste;
- m) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
- n) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
- o) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:
- l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del Piano di Utilizzazione Aziendale;
 - l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

Art. 122 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività di coltivazione agricola (uso U30)

1. Modalità di attuazione degli interventi di Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione:

- di norma intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il Piano di Utilizzazione Aziendale qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

2. Parametri edilizi:

In applicazione all'art. 52 comma 2 della LUR, l'indice edificatorio per le strutture edilizie connesse allo svolgersi delle attività aziendali, è individuato come segue:

Aree **E1** - Aree **E2** - Aree **E3**

Per le funzioni agricole e produttive:

Superficie realizzabile pari a	lf 0,1 mq/mq
Altezza locali produttivi (con eccezione dei silos) pari a	m 6,50

Per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale:

IF Indice di edificabilità fondiaria	0,013 mq./mq.
Altezza dell'edificio residenziale	m 4,50

3. Tramite Piano di Utilizzazione aziendale è possibile:

- derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un minimo di 1,0 ha;
- superare il parametro di superficie realizzabile unitaria fino ad un massimo di 0,10 mq/mq

4. Distanze:

Distanza minima dai limiti di zona agricola	m 10,00
Distanza dalle strade e dai confini di proprietà	m 10,00

Art. 123 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U31)

1. Tipi di allevamenti ammessi

Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:

- se superiori ai **10** capi suini equivalenti sono considerati nei successivi articoli.

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli prossimi ai centri abitati.

2. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.

3. Modalità di attuazione:

- di norma intervento edilizio diretto. Qualunque richiesta di concessione deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali e delle acque reflue.

4. Parametri edilizi per allevamenti bovini ed equini:

Superficie realizzabile di stalle	If 0,05 mq/mq
Altezza al colmo dell'edificio (o all'ultimo solaio)	m 5,50

Per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale

IF Indice di edificabilità fondiaria	0,013 mq./mq.
--------------------------------------	---------------

Altezza dell'edificio residenziale	m 4,50
------------------------------------	--------

5. Parametri edilizi per altri allevamenti (ovini, caprini, avicoli, etc.):

Superficie realizzabile di stalle	lf 0,04 mq/mq
Altezza al colmo dell'edificio (o all'ultimo solaio)	m 4,50

Per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale

IF Indice di edificabilità fondiaria	0,013 mq./mq.
Altezza dell'edificio residenziale	m 4,50

6. Tramite Piano di Utilizzazione Aziendale è possibile:

- derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 4 ha nel caso degli allevamenti bovini ed equini, e sino ad un minimo di 2 ha nel caso degli altri allevamenti;

7. Distanze:

Distanza minima dai confini di proprietà	m 20,00
Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola	m 60,00
Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola	m 10,00
Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale	m 500,00

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

Art. 124 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U32)

1. In relazione all'uso U32 sono previsti in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POT sulla base delle condizioni

definite nel PSC.

Art. 125 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U33)

1. Modalità di attuazione:

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti su superficie minima non inferiore a mq 5.000.

2. Parametri edilizi:

Superficie coperta realizzabile	35% della superficie. asservita
Distanza dai confini di proprietà	m 15,00
Altezza massima al colmo	m 3,50
Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale	m 500,00

Per la residenzialità agricola del conduttore a titolo principale

IF Indice di edificabilità fondiaria	0,013 mq./mq.
Altezza dell'edificio residenziale	m 4,50

Art. 126 - Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole con personale (uso U35)

Per l'uso U35 sono ammessi in via ordinaria nel REU esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POT sulla base delle condizioni definite nel PSC.

I soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività oppure essere coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo.

Art. 127 - Interventi per attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini (uso U25)

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti suini né l'ampliamento di quelli preesistenti al di là dei limiti di cui al successivo comma 4.
2. Il rilascio di qualsiasi concessione relativa agli allevamenti suini è subordinato alla preventiva

approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla vigente legislazione in materia degli spandimenti dei liquami. Inoltre qualunque rilascio di concessione è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.

3. Gli eventuali allevamenti di suini preesistenti in aree ricadenti nelle aree soggette a tutela possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria, o ad interventi che comportino il cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se ed in quanto compatibili).

4. Nelle zone agricole diverse da quelle ricadenti nei casi di cui al comma 3, sugli allevamenti industriali in essere di suini sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione Edilizia;
- Ampliamento nel rispetto dei limiti posti dal PSC:
- distanza minima dai confini di proprietà: 30 m.;
- distanza minima da edifici abitativi non facenti parte della medesima unità agricola nonché delle zone urbane o destinate a nuovi insediamenti urbani (ad esclusione delle zone specializzate per attività produttive): 300 m.

5. Mitigazione dell'impatto visivo

Per ogni allevamento, in occasione del rilascio di concessione è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Art. 128 - Attivazione delle attività agrituristiche e del turismo rurale

1. Le attività agrituristiche saranno consentite solo e soltanto in applicazione alla legge di riferimento fondamentale n° 730 del 5/12/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alla Legge Regionale n° 22 del 7/09/88, nonché al disposto di cui alla Legge n° 96/2006 e la legge Regionale n° 14 del 30/04/2009 e suo Regolamento di attuazione n° 2 del 07/03/2011. Pertanto: "Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli o associati, e da loro familiari di cui all'art.230-bis del Codice Civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di concessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali."

2. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Lo svolgimento di attività agrituristiche nel rispetto delle norme di legge, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

3. Rientrano fra tali attività:

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 ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;

organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda. Sono considerati di propria produzione le bevande ed i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne.

4 Il restauro deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

5 Le attività agrituristiche potranno essere attivate nel rispetto delle citate leggi con particolare riferimento agli artt. 7-8-9 della Legge 730 del 1985.

6 I soggetti che intendono svolgere attività agrituristiche devono presentare al Sindaco, in applicazione della citata Legge regionale n°22/88, apposita domanda contenente la descrizione dettagliata delle attività proposte, con l'indicazione delle caratteristiche dell'azienda, degli edifici e delle aree da adibire ad uso agrituristiche, della capacità ricettiva, dei periodi di esercizio delle attività e delle tariffe che si intendono praticare nel corso dell'anno.

7. Per favorire ed incentivare l'attività agriturbistica si consente l'ammodernamento, la ristrutturazione, l'ampliamento dei fabbricati ad essa destinati secondo i seguenti parametri:

- per gli edifici isolati e quelli comunque non ricadenti nella tipologia di cui al precedente comma è ammessa la ristrutturazione secondo i criteri ed i parametri di cui al precedente comma sempre che tali edifici non rivestano particolare pregio di carattere storico monumentale o siano censiti nel patrimonio culturale nazionale, in tal caso la loro utilizzazione e ristrutturazione ai fini del presente articolo è subordinata al parere della Soprintendenza MIBACT della Calabria;
- le aziende agricole di nuova formazione potranno ottenere le autorizzazioni relative allo svolgersi delle attività agrituristiche sempreché il titolare rientri nella categoria di imprenditore agricolo così come definito al citato art.2135 del Codice Civile. I locali da destinare alle attività agrituristiche dovranno essere reperiti all' interno dei locali aziendali e non sarà ammesso aumento di volumetria rispetto all' indice agricolo di zona.

8. Le autorizzazioni relative allo svolgersi delle attività agrituristiche decadono automaticamente con il venire meno delle attività agricole alle quali fanno necessariamente riferimento.

Art. 129 - Interventi per la realizzazione di fabbricati residenziali non a servizio dell'attività agricola (uso U1)

1. L'uso ai fini residenziali è consentito esclusivamente all'interno delle zone agricole classificate come Aree E2 ed E3; ciò comporta l'espresso divieto di tale utilizzazione in tutte le altre aree agricole (E4-E5) nonché in tutte le altre aree sottoposte a vincolo inibitorio e/o di tutela per disposizioni del PSC e/o di leggi sovraordinate.

2. In tali aree inedificabili si applica il disposto di cui all'art.1 comma da 21 a 24 della Legge 308 del 2004. Il parametro di riferimento per la definizione del valore compensativo è riferito all' Indice edilizio vigente al momento dell'apposizione del vincolo, e quindi all' indice fondiario agricolo pari a 0,03 mc/mq. Gli altri parametri edilizi restano definiti per analogia a quelli stabiliti di seguito.

3. I parametri edilizi per uso residenziale in applicazione dell'art. 52 della LUR sono i seguenti:

IF (Indice di Edificabilità Territoriale)	0,013 mq/mq di SC
H (Altezza massima)	m 6,50
N (Numero piani)	2
Distanza dai confini di proprietà	m 5,00
Distanza fra i fabbricati	m 10,00
Distanza dalle strade (anche interpoderali)	m 3,00
Distanza delle recinzioni dalle strade principali	m 1,50

Locali di servizio (garages, locali tecnici, etc.) anche in edificio autonomo non computabili ai fini urbanistici se di dimensioni inferiori a mq 18 netti ed altezza interna non superiore a ml 2,40, in misura di 1 per ogni unità abitativa.

Sistemazione esterna: a verde con obbligo di cortine arboree, di essenza autoctona, perimetrali al lotto di pertinenza dell'edificio.

Recinzione del lotto di pertinenza: in pietra a faccia vista anche di rivestimento (H 1,50 ml) e siepe sempre verde.

Pavimentazioni carrabili: in materiali naturali (pietra, ghiaia, moduli permeabili da inerbiare, etc.) con divieto di asfalto bituminoso.

Permeabilità del suolo: il 50% del lotto di immediata pertinenza del fabbricato.

4. Gli edifici da realizzare dovranno essere posizionati in modo da evitare sostanziali alterazioni dello stato dei luoghi preesistente. In tal senso dovranno essere evitati sbancamenti con altezza dei fronti (fuori terra) superiori a ml 3,00 i quali dovranno essere inerbiti (se sistemati a scarpata), oppure realizzati in pietra naturale o rivestiti con essa. Non è consentito abbattere alberi di alto fusto (di qualsiasi essenza vegetale) e, nel caso ciò sia indispensabile, dovrà essere acquisita la relativa autorizzazione in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia.

5. Ai fini del calcolo della capacità insediativa in zona agricola, ai sensi del disposto del 2° comma dell'art. 56 della LUR, si specifica che le abitazioni esistenti in detta zona, al momento dell'entrata in vigore del PSC, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, in applicazione degli indici e dei parametri vigenti all'epoca della loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

6. Sempre in applicazione del disposto dell'art. 56 comma 1 della LUR le aree asservite alle costruzioni in zona agricola vengono vincolate all'inedificabilità da trascriversi, a cura a spese dell'intestatario del Permesso di Costruire, presso la conservatoria dei registri immobiliari.

7. In applicazione del comma 3 dell'art. 53bis della LUR, al fine di promuovere la realizzazione di edilizia sostenibile, nonché di incentivare la riqualificazione ambientale degli ambiti di riferimento si applica quanto previsto dalla Legge Regionale n° 41/2011, (Abitare sostenibile) e del relativo regolamento di attuazione.

8. In applicazione del comma 4 dell'art. 52 della LUR, in queste aree, per come sopra definite, è ammesso lo svolgersi del Turismo Rurale inteso come: "il turismo in campagna, quando non siano

presenti le condizioni richieste dalla legge italiana per definirsi Agriturismo (cioè in appezzamenti di terreno anche se coltivati, ma non assorbenti la maggior parte del tempo dell'imprenditore e comunque dei suoi familiari e coadiuvanti, e non disponga di fabbricati); l'ospitalità offerta nei centri urbani (centri storici, borghi, agglomerati, etc.), in case o in stanze di case private, per un giorno con prima colazione (bed & breakfast) o per periodi più lunghi, con dazione di pasti o senza, assimilabili all'attività di affittacamere, o gestione di locande, etc., che, nell'insieme, concorrono a formare l'ospitalità diffusa, e sostenuta dall'intervento pubblico, in quanto finalizzata a produrre benefici tramite lo sviluppo integrato del territorio" (Galvate, 2001). In tal caso, oltre che le forme incentivanti come sopra definite, è ammesso un ulteriore incremento dell'indice fondiario per un massimo del 20% (0,013 mq/mq + 20%) ed anche un incremento sia dell'altezza massima sino a ml 9,50 che al numero dei piani che passano a 3. Tale destinazione d'uso speciale dovrà permanere sull'immobile realizzato in sua applicazione per almeno 20 anni, a decorrere dalla data del rilascio del relativo certificato di agibilità, e dovrà essere trascritto, a cure e spese del richiedente, nei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

Art. 130 - E4 - AREE BOSCADE, DA RIMBOSCHIRE O PERCORSE DAL FUOCO

1. In applicazione dell'art. 25 del Tomo IV "Disposizioni Normative" del QTR/P di cui agli Artt.17 e 25 della Legge Urbanistica Regionale 19/02 e succ. mod. e int. approvato dal Consiglio Regionale della Calabria con deliberazione n. 134 nella seduta del 01 agosto 2016, nonché delle disposizioni sovraordinate di cui alla Legge 353/2000.

Art. 131 - E5 - AREE CHE PER CONDIZIONI MORFOLOGICHE, ECOLOGICHE, PAESISTICO-AMBIENTALI ED ARCHEOLOGICHE NON SONO SUSCETTIBILI DI INSEDIAMENTI

1. Aree che per condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica (in presenza di vincolo), non sono suscettibili di insediamento, in applicazione del comma 3 lett. e) dell'Art. 50 (Assetto agricolo forestale del territorio) della Legge Urbanistica Regionale.

Art. 132 - E6 - AREE DI PROPRIETÀ COLLETTIVA/PUBBLICA DI NATURA AGRICOLA O SILVO-PASTORALE.

1. Aree di proprietà collettiva/pubblica di natura agricola o silvo-pastorale, in applicazione del comma 3 lett. *d bis*) dell'Art. 50 (Assetto agricolo forestale del territorio) della Legge Urbanistica Regionale.

Art. 133 - AMBITO A RISCHIO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) (Tavola P.3.2)

1. 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.

2. In tale ambito, i vincoli e le modalità di intervento sono quelli riportati nelle "Norme Tecniche di Attuazione e Misure di Salvaguardia" allegate al P.A.I. e aggiornate con approvazione del Comitato Istituzionale in data 31.07.2002 e ss.mm.ii..

3. Per le nuove costruzioni si applicano i parametri urbanistici relativi agli ambiti in cui ricadono.

Art. 134 - AMBITO DEFINITO DAL PIANO COMMERCIO

1. 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.

2. Il Comune di Scalea è dotato del Piano di commercio così suddiviso:

- Piano Commerciale in sede fissa approvato con Delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 30 del 29.11.2002 e con delibera di C.C. n.05 del 06.02.2008;
- adeguamento Piano Carburanti approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.20 del 13.06.2002.

3. 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. 135 - AMBITO RELATIVO AL PIANO URBANO DELLA MOBILITA'

1. 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. 136 – CRITERI E NORME APPLICATIVE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. **Prescrizioni Generali** - Nel territorio urbanizzabile, l'attuazione del PSC si esplica mediante l'applicazione delle regole perequative, con riferimento a due combinazioni:

- a. Ambito per nuovi insediamenti residenziali / Ambito a verde urbano e periurbano.*
- b. Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche / Ambito a verde urbano e periurbano.*

2. Per ciascuna delle due combinazioni di ambiti, le regole perequative dovranno essere espletate mediante programmazione negoziata (di iniziativa pubblica-privata).

3. Regole perequative

Ambito per nuovi insediamenti residenziali / Ambito a verde urbano e periurbano

- a. I proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali*, per la realizzazione di "nuove costruzioni" (art. 105) con le previste destinazioni residenziale e/o commerciale, dovranno accordarsi con i proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, affinché i diritti edificatori vengano esercitati nelle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali* e le aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano* vengano cedute al Comune.
- b. Tali accordi dovranno essere formalizzati mediante la presentazione di un programma a carattere negoziale che interessi un comparto composto da:
 - aree contigue ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali*, aventi una superficie totale almeno pari al lotto minimo fissato dall'art. 105;
 - aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, aventi una superficie totale pari ad almeno il 33.3% di quella precedente ricadente nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali* e non necessariamente contigue a queste ultime.
- c. In alternativa alla cessione delle aree al Comune, si può procedere alla monetizzazione, anche parziale, delle relative quote di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*. In tal caso i proprietari delle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali*, al fine di esercitare i propri diritti edificatori, dovranno corrispondere al Comune un controvalore pari a quello delle aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, necessarie per comporre il comparto di cui al precedente punto b). Tale valore sarà fissato periodicamente dal Consiglio Comunale sulla base di una relazione estimativa elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale che tenga conto dei valori di mercato e delle valutazioni operate dalla locale Agenzia delle Entrate.
- d. Si applicherà l'indice di fabbricabilità territoriale previsto dall'art. 105, e si calcolerà sull'intera superficie del comparto risultante dopo le operazioni di cui al presente comma 1, lett. a, b, c.

Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche / Ambito a verde urbano e periurbano.

- a. I proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche*, per la realizzazione di nuove costruzioni destinate ad "attività ricettive" e pubblici esercizi, dovranno accordarsi con i proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, affinché i diritti edificatori vengano esercitati nelle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche* e le aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano* vengano cedute al Comune.
- b. Tali accordi dovranno essere formalizzati mediante la presentazione di un programma a carattere negoziale che interessi un comparto composto da:
 - aree contigue ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche*, aventi una superficie totale almeno pari al lotto minimo fissato dall'art. 107;
 - aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, aventi una superficie totale pari ad almeno il 33.3% di quella precedente ricadente nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche* e non necessariamente contigue a queste ultime.
- c. In alternativa alla cessione delle aree al Comune, si può procedere alla monetizzazione,

anche parziale, delle relative quote di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*. In tal ca-so i proprietari delle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche*, al fine di esercitare i propri diritti edificatori, dovranno corrispondere al Comune un controvalore pari a quello delle aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, necessarie per comporre il rispettivo comparto di cui al precedente punto *b*). Tale valore sarà fissato periodicamente dal Consiglio Comunale sulla base di una relazione estimativa elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale che tenga anche conto dei valori di mercato e delle valutazioni operate dalla locale Agenzia delle Entrate.

- Si applicherà l'indice di fabbricabilità territoriale previsto dall'art. 107 e si calcolerà sull'intera superficie del comparto risultante dopo le operazioni di cui all'art. 107 del presente comma 2, lett. a, b, c.

Standard urbanistici

Con la cessione delle aree e/o con la monetizzazione di cui al presente articolo devono ritenersi soddisfatti anche gli obblighi relativi agli standard urbanistici previsti al Paragrafo 5.4 della Relazione Generale allegata al PSC.

CAPO IV - VIGILANZA, SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 137 – VIGILANZA, COERCIZIONE

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della L. 47/1985, integrata dal D.P.R. n°380 del 06.06.2001 successivamente modificato dal D. Lgs. n. 301 del 27.12.2002.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
6. Le sanzioni sono quelle previste dal Testo Unico (DPR 380/01) più volte citato.

Art. 138 – RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI IN TUTTO O IN PARTE IN SEGUITO AD EVENTI ACCIDENTALI

1. È facoltà dell'Autorità comunale consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del PSC, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.
2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, distanze dai confini purché la consistenza dell'edificio preesistente sia accertabile attraverso documenti ufficiali depositati presso uffici pubblici e purché la richiesta di ricostruzione avvenga entro 3 anni dal crollo; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:
 - a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
 - b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.
3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.
4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

Art. 139 – DEROGHE

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente - limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse - applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati dalle leggi e dalle direttive vigenti.

CAPO V - RISORSE NATURALI ED ANTROPICHE

Art. 140 - TERRITORIO COMUNALE IN ZONA SPECIALE DI CONSERVAZIONE

1. Nelle zone di cui al presente articolo, non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali non autoctone.
2. Tutto ciò in quanto compatibile con le disposizioni normative ed attuative previste nel Piano di Gestione approvato dalla Regione Calabria con Deliberazione della Giunta n° 948 del 9/12/2008. A detto Piano, gestito dall'Amministrazione Provinciale di Cosenza, si dovrà fare riferimento nel rilascio delle autorizzazioni, permessi e nulla osta necessari allo svolgersi delle attività compatibili e che comportino la modificazione dei luoghi, dei manufatti esistenti, della viabilità esistente anche in sede non asfaltata. In particolare si rimanda all'art. 24⁴ del Regolamento allegato al Piano di Gestione.
3. Il PSC determina quanto previsto al comma 2 del citato art. 24 (schedatura degli edifici esistenti).

⁴ Art.24 – Assetto edilizio e infrastrutturale

1. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili degli edifici esistenti sono definiti, nelle loro linee generali, con apposita schedatura, elaborata secondo modalità previa valutazione di incidenza che saranno fissate dalla Provincia di Cosenza e che contiene anche la classificazione del valore architettonico e paesaggistico, distinguendo tra edifici di interesse storico e non.
2. I Comuni integrano la schedatura degli edifici esistenti nei SIC sulla base delle direttive fissate dalla Provincia di Cosenza;
3. Nei SIC è ammessa la costruzione di nuovi annessi e l'ampliamento di quelli esistenti, se indispensabili allo svolgimento delle attività agro-zootecniche di aziende con centro aziendale ubicato all'interno SIC; tali interventi saranno sottoposti alla verifica della impossibilità di recupero dei volumi esistenti, compreso quelli destinati ad agriturismo e a valutazione di incidenza;
4. È consentito l'ampliamento di volume su edifici diversi dagli annessi e classificati non di interesse storico nella schedatura da predisporre previa valutazione di incidenza favorevole,
5. Gli annessi non di interesse storico e non recuperabili per caratteristiche tecniche potranno essere demoliti e ricostruiti rispettando le dimensioni e la volumetria originaria.
6. Per le nuove costruzioni le tipologie e i materiali ammessi sono quelli tradizionali della zona
7. In caso di ampliamento, si dovrà provvedere alla riqualificazione dell'edificio nel suo insieme.
8. Per gli interventi di recupero o nuove costruzioni non possono essere realizzate nuove viabilità (fatto salvo il ripristino dei tracciati esistenti), non può essere alterato l'equilibrio idrogeologico, deve essere verificato e, se del caso, adeguato il sistema di depurazione delle acque alla normativa vigente.
9. I progetti relativi ad interventi edilizi documentano con rilievi e descrizione, oltre che l'edificio principale, anche i suoi annessi e gli spazi di pertinenza comprese le sistemazioni a verde.
10. I progetti relativi al recupero o alla ricostruzione di edifici contengono una valutazione circa la presenza e il mantenimento o la creazione di possibilità di rifugio per la fauna selvatica.
11. Sia nei nuclei che nei complessi comprendenti più costruzioni va mantenuta l'unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate (aia, giardino, orto, alberature comprese quelle dell'eventuale viale di accesso), anche nel caso di formazioni di più unità abitative.
12. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni e strutture connesse che non si armonizzino con i caratteri paesistici e naturalistici del contesto.
13. In generale in tutte le zone sono ammesse le opere e le infrastrutture ritenute idonee e indispensabili dalla Provincia per l'accessibilità, la fruizione, i miglioramenti ambientali e in generale per la realizzazione delle finalità dei SIC; per le sistemazioni si ricorre alle tecniche dell'ingegneria naturalistica.
14. Sono fatti salvi gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e adeguamento funzionale delle strutture e impianti per la produzione di energia idroelettrica. Nuove costruzioni sono ammesse previo Valutazione di Impatto Ambientale e Valutazione di Incidenza a norma delle disposizioni vigenti e rilascio del nulla osta.
15. Sono consentite opere interrato lungo i tracciati e le sedi viarie esistenti necessarie per gli approvvigionamenti (elettrici, telefonici, idrici, fognari, ecc.) dei fabbricati esistenti e per gli interventi realizzati per il conseguimento delle finalità proprie e gestionali dei SIC; è fatto comunque obbligo di ripristinare lo stato esistente dei luoghi. Dette opere, anche se già esistenti e se afferenti ad edifici classificati di valore, devono essere comunque interrate nel tratto di collegamento ad essi; i relativi allacci da installare sulle pareti esterne devono essere incassati in modo invisibile o, se prescritti esterni in base a specifiche norme tecniche, devono essere ben mimetizzati.
16. Non è consentita la costruzione di nuovi elettrodotti a media e alta tensione fuori terra.
17. Gli elettrodotti a media e alta tensione esistenti, entro tre anni dall'approvazione del regolamento, dovranno essere dotati di posatoi isolati e essere resi visibili per l'avifauna.

È vietata la costruzione di nuove strade e l'asfaltatura di quelle esistenti; su queste ultime è consentito il miglioramento strutturale.

4. Qualsiasi attività, comunque ammessa, deve essere sottoposta alla predisposizione preventiva, ed alla approvazione degli organi competenti, della Valutazione di Incidenza, quando necessaria, per come prescritto dall'art. 6 del DPR n°120 del 12/03/2003 di accoglimento e modifica del DPR 357/97. Soltanto dopo la sua approvazione sarà consentito dare corso ai relativi lavori del cui inizio dovrà essere data comunicazione alle Autorità competenti con almeno 45 giorni di preavviso.
5. Si specifica che ogni azione ed attività precedentemente descritte sono sempre e comunque soggette allo svolgersi di Valutazione di Incidenza in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.
6. Ad ogni buon fine si specifica che il presente PSC non determina, negli areali di pertinenza e/o di influenza della ZSC, alcuna trasformazione e/o alterazione dello stato dei luoghi preesistente, e che le aree interessate alle trasformazioni territoriali sono localizzate ad una distanza superiore a 3500 metri in linea d'aria.