



COMUNE DI SAN COSTANTINO CALABRO

Provincia di Vibo Valentia



PIANO STRUTTURALE COMUNALE Documento Definitivo

L.U.R. 16 aprile 2002, n.19 e s. m. ed i.

Rev. 16
*Documento
integrativo*

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO (REU) adeguato al RET e con All. B - Norme Statali

Progettisti:
Dott. Arch. Giuseppe Carnuccio (Capogruppo)
Con Dott. Arch. Pietro Parretta

Collaboratori:
Dott. Arch. Agazio Zofrea

Luglio 2019

Dott. Geol. T. Aldo Battaglia
Dott. Geol. D. Trapasso
Dott. Geol. F. Staffini
Dott. Agr. Massimiliano Figliuzzi

Sommario

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO (REU)	8
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	8
Art. 1 Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del REU (Regolamento edilizio urbanistico)	8
Art. 2 Elaborati del PSC e del REU	8
Art. 3 Riferimento agli elaborati cartografici	9
Art. 4 Modalità di variazione degli elaborati e relativi contenuti del PSC e del REU	10
Art. 5 Rapporti tra Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio Urbanistico	10
Art. 6 Validità ed efficacia del Regolamento Urbanistico	10
TITOLO II - NORME E DISPOSIZIONI URBANISTICHE.....	11
CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	11
Art. 7 Disposizioni sulle distanze.....	11
Art. 8 Classificazione del territorio	12
Art. 9 Disposizioni generali in relazione alla classificazione del territorio.....	12
CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO - TERRITORIO URBANIZZATO	14
Art. 11 Nucleo storico-originario	14
Art.11a Territorio urbano storico consolidato soggetto ad interventi puntuali ..	16
Art.12a Aree urbane sature.....	16
Art. 12b Aree soggette a ricomposizione degli isolati attraverso interventi puntuali (AIP).....	18
Art.12.c Aree interessate da pianificazione attuativa pregressa di natura privata	19
Art.12.d Aree interessate da pianificazione attuativa pregressa di housing sociale	19
Art.12.e Aree produttive con funzione di presidio ambientale	20
Art.12. f Aree assoggettate a tutela e recupero del patrimonio edilizio e urbanistico mediante pianificazione attuativa di tipo negoziata	21
Art.13 Aree da infrastrutturare attraverso Piani Attuativi Unitari (PAU).....	22
CAPO III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.....	23
Art. 14 Definizione degli interventi di nuova edificazione	23
Art. 15 Ambiti assoggettati a preventivo strumento urbanistico attuativo	24
Art. 16 Norme per l’attuazione della perequazione urbanistica.....	24
CAPO IV - SISTEMA NON URBANO – TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE.....	26
Art.17 Disposizioni generali.....	26
Art. 18 Criteri per l'edificazione in area agricola	27

Art. 19 Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale.....	29
Art. 20 Agriturismo	30
Art. 21 Turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura.....	32
Art. 22 Frazionamenti e accorpamenti in area agricola	32
Art. 23 Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami	32
Art. 24 Aree di interesse paesaggistico e ambientale.....	33
CAPO IV - SISTEMA DEI SERVIZI	33
Art. 25 Disposizioni generali	33
Art. 26 Dotazioni private.....	33
Art. 29 Spazi da destinare a standard pubblici	34
Art. 30 Attrezzature di interesse pubblico e collettivo.....	35
Art. 31 Verde pubblico e attrezzature per lo sport	35
Art. 32 Aree strategiche a servizio della residenza	36
Art. 33 Aree per la protezione civile (SPC)	36
CAPO VI - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	37
Art. 34 Le infrastrutture della mobilità	37
Art. 35 Edifici in fregio alle strade.....	38
Art. 36 Linee per il trasporto energetico	38
Art. 37 Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni	38
TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO DEL TERRITORIO.....	39
CAPO 1. GEOLOGIA DEI LUOGHI E RISCHIO SISMICO.....	39
Art. 38 Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano	39
Art. 39 Prescrizioni geologiche.....	40
Art. 40 Rischio sismico	45
Art. 41 Attività estrattive.....	45
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	46
Art. 42 Norme di carattere generale	46
Art. 43 Condizioni per il rilascio del Titolo abilitativo.....	47
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULLA EDIFICAZIONE ESISTENTE.....	47
Art. 44 Definizione degli interventi sull'edificazione esistente	47
TITOLO VI PROCEDIMENTI.....	50
CAPO I - PROCEDIMENTI PER INTERVENTI SENZA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	50
Art. 45 Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo.....	50
Art. 46 Permesso di Costruire (PdC).....	53
Art. 47a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).....	53
Art. 47b Interventi ammissibili con procedura d'urgenza.....	54

Art. 48 Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.)	54
Art. 49 Mutamento di destinazione d'uso	55
Art. 50 Opere pubbliche - Attività edilizia della pubblica amministrazione.....	56
Art. 51 Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire (PdC) o delle opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività.....	56
Art. 52 Presentazione della domanda di Permesso di Costruire (PdC) e della Denuncia di Inizio Attività (DIA)	57
Art. 53 Titolarità dell'attività edilizia.....	57
Art. 54 Contenuto della domanda di Permesso di Costruire	58
Art. 55 Contenuto della Dichiarazione di Inizio Attività	59
Art. 56 Documentazione tecnica del Permesso di Costruire e della Dichiarazione di Inizio Attività	60
Art. 57 Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire.....	60
Art. 58 Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività.....	63
Art. 59 Vincolo di asservimento.....	64
Art. 60 Istruttoria delle richieste del Permesso di Costruire e sua costituzione .	64
Art. 61 Costituzione e rilascio del Permesso di Costruire.....	65
Art. 62 Istruttoria della Dichiarazione di Inizio Attività (DIA)	67
Art. 63 Voltura.....	68
CAPO II - PROCEDIMENTI PER INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	68
Art. 64 Richiesta, titolarità, presentazione	68
Art. 65 Documentazione.....	68
Art. 66 Convenzione.....	69
Art. 67 Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Attuativo	70
Art. 68 Procedimento di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata	71
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI VARIE E NORME TRANSITORIE	72
Art. 69 Proprietà comunali	72
Art. 70 Poteri di deroga	72
Art. 71 Approvazione di richieste in itinere	72
Art. 72 Piani urbanistici attuativi già completati o in corso di esecuzione	72
Art. 73 Programmazione e pianificazione in corso di attuazione: disposizioni generali	72
Art. 74 Concessioni e autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico Edilizio	73
Art. 75 Rapporti con il Regolamento Edilizio.....	73
Art. 76 Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni.....	73
APPENDICE.....	74
REGOLAMENTO EDILIZIO	76

PREMESSA.....	76
PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	79
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	81
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	81
CAPO I - SUE, SUAP e Organismi consultivi.....	81
Art. 77 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia ecc.	81
Art. 78 Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie.....	82
Art. 79 Le modalità di coordinamento con il SUAP.....	82
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	83
Art. 80 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	83
Art. 81 Certificato di destinazione urbanistica.....	84
Art. 82 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	84
Art. 83 Sospensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità.....	86
Art. 84 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	86
Art. 85 Pareri preventivi.....	87
Art. 86 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia ...	88
Art. 87 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	89
Art. 88 Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	89
Art. 89 Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.....	90
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	91
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	91
Art. 90 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione ... ecc.;.....	91
Art. 91 Comunicazione di fine lavori.....	92
Art. 92 Occupazione di suolo pubblico.....	92
Art. 93 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.....	93
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	94
Art. 94 Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	94
Art. 95 Punti fissi di linea e di livello.....	94
Art. 96 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	94
Art. 97 Cartelli di cantiere.....	96
Art. 98 Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	96
Art. 99 Misure di cantiere e eventuali tolleranze.....	97

Art. 100 Sicurezza e controllo nei cantieri - misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	97
Art. 101 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	98
Art. 102 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	98
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	99
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	99
Art. 103 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	99
Art. 104 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, ecc.....	104
Art. 105 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	117
Art. 106 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità.....	117
Art. 107 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	120
Art. 108 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.	120
Art. 109 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");	124
Art. 110 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	125
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	126
Art. 110 Strade.....	126
Art. 111 Portici	126
Art. 112 Piste ciclabili	127
Art. 113 Aree per parcheggio	127
Art. 114 Piazze e aree pedonali	127
Art. 115 Passaggi pedonali e marciapiedi	128
Art. 116 Passi carrai ed uscite per autorimesse	128
Art. 117 Chioschi/dehors su suolo pubblico.....	129
Art. 118 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato.....	129
Art. 119 Recinzioni	129
Art. 120 Numerazione civica.....	130
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	130
Art. 121 Aree verdi.....	130
Art. 122 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	131
Art. 123 Orti urbani	132
Art. 124 Parchi e percorsi in territorio rurale	134

Art. 125 Sentieri	134
Art. 126 Tutela del suolo e del sottosuolo.....	135
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	136
Art. 127 Approvvigionamento idrico;.....	136
Art. 128 Depurazione e smaltimento delle acque	136
Art. 129 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	136
Art. 130 Distribuzione dell'energia elettrica.....	136
Art. 131 Distribuzione del gas.....	137
Art. 132 Ricarica dei veicoli elettrici	137
Art. 133 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	137
Art. 134 Telecomunicazioni.....	138
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	139
Art. 135 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	139
Art. 136 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	139
Art. 137 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	140
Art. 138 Allineamenti.....	141
Art. 139 Piano del colore.....	141
Art. 140 Coperture degli edifici	141
Art. 141 Illuminazione pubblica.....	142
Art. 142 Griglie ed intercapedini.....	143
Art. 143 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici (canne fumarie)	143
Art. 144 Serramenti esterni degli edifici	144
Art. 145 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.	144
Art. 146 Cartelloni pubblicitari	145
Art. 147 Muri di cinta.....	145
Art. 148 Beni culturali e edifici storici.....	145
Art. 149 Cimiteri monumentali e storici	145
Art. 150 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.	146
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI	146
Art. 151 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	146
Art. 152 Serre bioclimatiche	147
Art. 153 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	147
Art. 154 Coperture, canali di gronda e pluviali.....	147
Art. 155 Strade e passaggi privati e cortili	148

Art. 156 Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	148
Art. 157 Intercapedini e griglie di aerazione.....	149
Art. 158 Recinzioni	149
Art. 159 Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	149
Art. 160 Disposizioni relative alle aree di pertinenza	150
Art. 161 Piscine	150
Art. 162 Altre opere di corredo agli edifici.	150
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	151
Art. 163 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.	151
Art. 164 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori – sospensioni dei lavori....	151
Art. 165 Sanzioni per la violazione delle norme regolamentari	152
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	153
Art. 166 Aggiornamento del Regolamento Edilizio.....	153
Art. 167 Disposizioni transitorie	153

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO (REU)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del REU (Regolamento edilizio urbanistico)

Ai sensi della L.R 19/2002 e s.m.i. il Regolamento Urbanistico Edilizio costituisce la parte gestionale del Piano Strutturale e pertanto attua, precisa e dettaglia le indicazioni in esso contenute.

Art. 2

Elaborati del PSC e del REU

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) sono costituiti dai seguenti elaborati¹:

Elaborati grafici del Quadro Conoscitivo

1. TAV. QCU1 – Carta delle Connessioni territoriali scala, 1:100.000
2. TAV. QCU2 - Carta della conformazione urbanistica generale vigente, scala 1:5.000
3. TAV. QCU3 - Carta dei vincoli e delle tutele, 1:5.000
4. TAV. QCU4 - Carta dei valori, risorse, identità servizi e Standard reali, scala 1:5.000
5. TAV. QCU5 - Carta della mobilità e della progettualità espressa, scala 1:5.000 **(Sostituita da Rev. 1)**
6. TAV. QCU6 - Carta del sistema delle reti e dei sotto servizi, scala 1:5.000

Elaborati grafici del Documento Definitivo

1. Tavola DD.1 - Sistema Infrastrutturale – Scala 1:5.000 **(Sostituita da Rev. 1)**
2. Tavola DD.2 - Classificazione del Territorio Comunale Scala 1:5.000 **(Sostituita da Rev. 2)**
3. Tavola DD.3 - Risorse naturali ed antropiche – Scala 1:5.000 **(Sostituita da Rev. 3)**
4. Tavola DD.3.1 - Risorse naturali ed antropiche – Scala 1:2.000 **(Sostituita da Rev. 4)**
5. Tavola DD.4 - Condizioni Limitanti - Scala 1:5.000 **(Sostituita da Rev. 5)**
6. Tavola DD.5 - Carta di Sintesi del PSC - Scala 1:5.000 **(Sostituita da Rev. 10)**
7. Tavola DD.6 - Ambiti Territoriali Unitari - Scala 1:2.000 **(Sostituita da Rev. 11)**
8. Tavola DD.6a – P. di L. Località Fontanelle Scala 1:2.000
9. Tavola DD.6b - Tabella esplicative ATU **(Sostituita da Rev. 13)**
10. Tavola DD.6c - Computo superfici **(Sostituita da Rev. 14)**
11. Relazione illustrativa di sintesi **(Sostituita da Rev. 15)**

¹ Le Tavole con carattere neretto e sottolineate non sono state oggetto di revisione

12. Regolamento Edilizio Urbanistico (NTA) (**Sostituita da Rev. 16**)

Elaborati grafici integrativi del Documento Definitivo per effetto della nota Prot. Gen. SIAR n. 276573 del 07.08.2018 - Valutazioni endoprocedimentali (art. 9 L. R. 19/2002 e ss.mm.ii.) Tavolo Tecnico della Regione Calabria.

1. **Rev. 1** – Tav. D.D.1 – Sistema Infrastrutturale e Relazionale Scala 1: 5.000
2. **Rev. 2** - Tav. D.D.2 - Classificazione del territorio comunale Scala 1: 5.000
3. **Rev. 3** - Tav.D.D.3 – Risorse naturali e antropiche Scala 1: 5.000
4. **Rev. 4** -Tav. D.D.3.1 – Risorse naturali e antropiche Scala 1: 2.000
5. **Rev. 5** - Tav. D.D.4 – Condizioni limitanti Scala 1: 5.000
6. **Rev. 6 - Tav. Integrativa** - Classificazione del territorio agricolo e forestale Scala 1: 5.000
7. **Rev. 7 - Tav. Integrativa** - Analisi del sistema insediativo Scala 1: 2.000
8. **Rev. 8 - Tav. Integrativa** Piani Attuativi e delle trasformazioni in corso 1: 5.000
9. **Rev. 9 - Tav. Integrativa** Comparazione tra il sistema insediato (P di F vigente) e quello di previsione 1:5.000
10. **Rev. 10 - Tav. D.D.5** - Carta di Sintesi del PSC - Scala 1:5.000
11. **Rev. 11 – Tav. D.D.6.** - Ambiti Territoriali Unitari – Elaborato integrato di valutazioni endoprocedimentali (art. 9 L.R. 19/2002 e ss.mm.ii.) Tavolo Tecnico della Regione Calabria - Scala 1:2.000
12. Tavola DD.6a – P. di L. Località Fontanelle Scala 1:2.000
13. **Rev. 12** - Schede PAU di progetto – Scala 1: 2.000
14. **Rev. 13 – Tav. D.D.6b** Tabella di sintesi dei parametri edilizi e urbanistici
15. **Rev.14 – Tav. D.D. 6c** - Computo superfici
16. **Rev. 15** - Relazione illustrativa di sintesi
17. **Rev. 16** - Regolamento Edilizio Tipo

1.

Elaborati normativi:

Norme tecniche di attuazione del Regolamento Edilizio e Urbanistico Tabella di sintesi dei parametri edilizi e urbanistici.

Attuazione e Gestione del Regolamento Edilizio e Urbanistico:

Alle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Edilizio e Urbanistico e alle Tabelle di Trasformazione ad esse allegate dovranno fare riferimento e conformarsi le redazioni di trasformazioni urbane d’iniziativa pubblica che rappresentano il Repertorio Progetti, costituito da:

- Schede PAU Piani Attuativi Unitari ai sensi dell’art.30 della LUR di iniziativa pubblica o privata;
- Parti del territorio infrastrutturato per le quali a potranno essere redatti dei Progetti Unitari, a cura dell’Amministrazione Comunale, necessitando approfondimenti di progettazione urbana.

Art. 3

Riferimento agli elaborati cartografici

Le prescrizioni del Regolamento Edilizio Urbanistico fanno riferimento agli elaborati cartografici così come espressamente indicato negli articoli di seguito riportati.

In particolare il Regolamento Urbanistico fa riferimento ai seguenti elaborati grafici che assumono valore prescrittivo:

- **Rev. 10** – D.D.5 - Carta di Sintesi del PSC - Scala 1:5.000
- **Rev. 11** – D.D.6. - Ambiti Territoriali Unitari – Elaborato integrato di valutazioni endoprocedimentali (art. 9 L,R, 19/2002 e ss.mm.ii.) Tavolo Tecnico della Regione Calabria - Scala 1:2.000
- **Rev. 12** - Schede PAU di progetto – Scala 1: 2.000
- **Rev. 13** – D.D.6b Tabella di sintesi dei parametri edilizi e urbanistici

Art. 4

Modalità di variazione degli elaborati e relativi contenuti del PSC e del REU

1) Costituisce variante al PSC, da definire con le procedure previste dalla Legge Regionale Urbanistica della Calabria, le modifiche degli elaborati costitutivi il quadro conoscitivo e dell'elaborato Tavola **Rev. DD.5 Carta di Sintesi del PSC** - Scala 1:5.000.

2) Costituisce variante al REU, la variazione degli elaborati **Tavola Rev. DD.6 Ambiti Territoriali Unitari** - Scala 1:2.000 e quelle da apportare alle presenti norme tecniche di attuazione.

Qualora le modifiche dovessero riferirsi a superfici interne alle Mura Analogiche - vale a dire poste entro e non al di fuori di detto perimetro specificatamente indicato, e non interessando "invarianti strutturali", le cosiddette aree non negoziabili, - la procedura deve intendersi "semplificata".

Art. 5

Rapporti tra Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico conferma l'articolazione del Piano Strutturale e i relativi obiettivi e prescrizioni.

Art. 6

Validità ed efficacia del Regolamento Urbanistico

La validità e durata del Regolamento urbanistico è disciplinata dalla L.R. 19/2002 e s.m.i. così come le procedure di formazione, adozione e approvazione di sue varianti. In virtù dell'adozione e dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio Urbanistico la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle Norme seguenti e dai suoi Allegati, unitamente agli elaborati grafici che dettano prescrizioni e vincoli in termini dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso.

TITOLO II - NORME E DISPOSIZIONI URBANISTICHE

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 7

Disposizioni sulle distanze

In relazione alle distanze valgono le seguenti indicazioni:

D - Distanze minime dei fabbricati.

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

D1 - Distanza dei fronti del fabbricato dal bordo stradale.

Per i nuovi edifici ricadenti all'interno delle *mura analogiche* non compresi nei PAU - i cui dettati normativi possono stabilire distanze diverse, anche in aumento - le distanze da osservarsi dalle strade veicolari sono quelle previste dall'art.9, comma 2, del D.M. n.1444/1968 e cioè:

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

D2 - Distanza dei fronti del fabbricato dal confine di zona e di proprietà.

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

- sopraelevazioni, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di ml 3,00;
- ampliamento, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di ml 5,00.

Per gli interventi di nuova costruzione: ml 5,00, salvo indicazione diversa negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico. La costruzione di annessi tergalì può essere realizzata sul confine, se il terreno retrostante è ineditato.

D3 Distanza tra edifici.

Nel caso di interventi di recupero senza incremento della Superficie complessiva (SC), si mantengono le distanze preesistenti; nel caso di recupero con incremento della SC:

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

nel presente punto nei casi in cui siano specificatamente previsti dal presente Regolamento urbanistico.

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

Art. 8

Classificazione del territorio

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti parti, per le quali si applicano le seguenti definizioni, e trovano applicazione le norme presenti in materia urbanistico-edilizia, anche in assenza di corrispondenza con le Zone territoriali omogenee di cui al D.M. n.1444/1968:

IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO

Il Sistema Insediativo Concentrato si divide in:

TERRITORIO URBANIZZATO e TERRITORIO URBANIZZABILE.

A sua volta il **TERRITORIO URBANIZZATO** si articola in:

- **Ambito della città storica**
- **Ambito del territorio urbano infrastrutturato**

Nella Tavola DD.6, redatta in Scala 1:2.000, il sistema insediativo classificato come **Ambito della città storica** si articola in:

- Nucleo storico originario.
- Territorio urbano storico consolidato soggetto ad interventi puntuali.

Nella medesima Tavola DD.6, il sistema insediativo classificato come **Ambito del territorio Urbano Infrastrutturato** si articola in:

- Aree soggette a ricomposizione degli isolati attraverso interventi puntuali (AIP).
- Aree soggette a Piano di Recupero degli insediamenti abusivi.
- Aree agricole produttive con funzione di presidio ambientale.

Il **TERRITORIO URBANIZZABILE** si articola in:

- Aree da infrastrutturare attraverso Piani Attuativi Unitari (PAU).

SISTEMA NON URBANO (TERRITORIO APERTO)

Il SISTEMA NON URBANO è **rappresentato dal TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE, articolato** in:

- Aree agricole produttive (E1, E2, E3);
- Aree di interesse paesaggistico e ambientale (E4, E5);

Art. 9

Disposizioni generali in relazione alla classificazione del territorio

Disposizioni generali riferite al territorio urbanizzato del sistema urbano

Nel territorio urbanizzato del sistema urbano il titolo abilitativo viene rilasciato a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione quantificati sulla base delle tariffe

vigenti e a seguito dell'allacciamento della rete dei pubblici servizi a cura e spese del soggetto titolare dell'intervento.

Tutti gli interventi che comportano aumento di SC o modifica di destinazione d'uso devono garantire il rispetto delle dotazioni minime, così come quantificate dalle presenti Norme.

Disposizioni generali riferite al territorio urbanizzabile del sistema urbano

Nel territorio urbanizzabile del sistema urbano, qualora l'intervento sia consentito previo PAU, gli interventi devono prevedere la cessione gratuita e la realizzazione di standard secondo i minimi di legge. Il PAU deve inoltre prevedere l'allaccio alla rete dei pubblici servizi a cura e spese del soggetto titolare dell'intervento.

Tutti gli interventi che comportano aumento di SC o modifica di destinazione d'uso devono garantire il rispetto delle dotazioni minime così come quantificate dalle presenti Norme.

Disposizioni generali riferite al sistema non urbano

Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione del territorio non urbano perseguendo le finalità stabilite dall'art.50 comma 3 della L.R. n.19/2002 e s.m.i.:

- a. valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- b. valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.;
- c. porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- d. incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- e. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- f. tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- g. orientare ad un corretto uso le risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di San Costantino.

Nel sistema non urbano sono consentite le attività agricole previste dall'art.2.135 del Codice Civile.

CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO - TERRITORIO URBANIZZATO

Art 10

Ambito della città storica

L'ambito della città storica si suddivide in **Ambito storico originario** e **Ambito del territorio urbano storico consolidato, soggetto ad interventi puntuali**.

Alla formazione degli insediamenti storici, distribuiti sull'intero territorio, è stata dedicata una specifica indagine, effettuata basandosi sulla lettura della cartografia disponibile e da indagini dirette.

La lettura delle carte ha preso in considerazione, distintamente, la stratificazione succedutasi nel tempo. Si è reso opportuno distinguere l'impianto originario dalla parte urbana storica consolidatasi e venutasi a formare, come *aggiunzione urbana di fondazione*, esito di ricostruzione edilizia avvenuta in conseguenza del terremoto del 1783.

Sono state individuate delle regole che hanno presieduto alla costruzione del nucleo originario (nel rapporto tra le trasformazioni urbane e i caratteri preesistenti, in quello tra spazi pubblici e spazi privati, tra edificio ed edificio, costruzione e lotto, costruzione e strada). **La riconoscibilità e la permanenza del tracciato viario del nucleo storico originario, così come definito con campitura rossa in cartografia, appartiene alla memoria collettiva e, come tale, è soggetto a tutela, poiché costituisce, nella sua interezza, un bene comune.** Sono, altresì, soggetti a tutela quei manufatti che, pur non localizzati nell'ambito del nucleo storico originario, presentano caratteristiche tipologiche, stilistiche e architettoniche di pregio, differenziandosi dal resto del tessuto edilizio.

Tali *fabbriche* sono state evidenziate nella Rev. DD.3.1 – Risorse Naturali ed Antropiche

Raccogliendo l'esigenza degli abitanti dei luoghi, si fa appello alla loro contestuale sensibilità, affinché si selezionino nei manufatti oggetto d'intervento - non compresi nella selezione rappresentata nella Rev. DD.3.1 e non individuati nel disegno del nucleo storico originario - gli elementi che devono essere conservati o ripristinati e, quali invece, forti dell'eredità storica, possano essere trasformati, per adeguare gli edifici alle esigenze della vita contemporanea. Il senso è, infine, costruire su queste basi una normativa che sia, al tempo stesso, rigorosa nella tutela, ma capace di consentire gli adeguamenti necessari alla vita di oggi.

Art. 11

Nucleo storico-originario

- 1) Costituisce l'armatura urbana storica, riconosciuta con apposita campitura negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, distinguibile con campitura rossa nella **Rev. 11** - DD.6. È caratterizzato da qualità storiche, testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi, sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.
1. Oltre alla Manutenzione ordinaria e straordinaria, al Restauro e risanamento conservativo, la categoria d'intervento ammessa è la ristrutturazione edilizia - senza aggiunta di nuovi elementi o modifiche alle strutture topomorfologiche esistenti di manufatti e luoghi - e le operazioni possibili sui complessi architettonici, sugli edifici in generale, e nelle manutenzioni di spazi pubblici, dovranno mirare al mantenimento dell'integrità materiale dei beni oggetto di

intervento (elementi in legname, manti di copertura, infissi, intonaci, tinteggiature, elementi in pietra lavorata ecc.) nonché l'uso di tecniche tradizionali di intervento.

2. Fino alla formazione del Piano Attuativo di recupero del Centro storico inerente al Disciplinare di cui all'art.48, comma 2 della L.U.R. n.19/2002, tutti gli edifici saranno assoggettati alle modalità previste al comma 1;

Con il citato Disciplinare tali edifici, i vuoti presenti tra gli stessi, le parti inedificate posti nel perimetro del nucleo originario, verranno trattati con normative specifiche. (punto 10 dell'art. 17 delle Disposizioni Normative del QTR/P).

10. *I Comuni in assenza di PSC e PSA, in conformità a quanto previsto dagli articoli 20 e 20bis della LR 19/02, adotteranno, per i centri storici, immediatamente le seguenti norme minime:*

a. *Usi urbani ammessi e previsti: Gli usi urbani ammessi coincidono con tutti gli usi esistenti e specificatamente: uso residenziale, commercio al dettaglio (Parchi commerciali Naturali con esclusione delle grandi superfici), artigianato non molesto, pubblici esercizi, Uffici, attività terziarie compatibili, sedi di rappresentanza, attività culturali e ricreative, oltre agli usi di servizio per attrezzature urbane.*

b. *Aree libere: Le aree libere sono inedificabili. In presenza di spazi originati da crolli e/o demolizioni, le definizioni architettoniche dovranno amalgamarsi al contesto senza introdurre anomalie figurative e dimensionali.*

c. *Le alberature Le specie arboree esistenti saranno tutelate ed implementate mediante l'uso di specifiche specie autoctone.*

d. *Edifici tutelati "ope legis": Sono gli edifici ricompresi nei vincoli della Soprintendenza per cui le modalità di intervento sono classificate ai sensi del Codice dei Beni Culturali e la Categoria di intervento è il restauro conservativo.*

e. *Edifici di interesse storico: sono gli edifici di impianto storico che caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio del centro di antica formazione. Per tali edifici saranno ammessi le seguenti Categorie d'intervento così come definiti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio all'art. 29.*

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria.*

- *Restauro e risanamento conservativo.*

- *Ristrutturazioni o recupero senza aggiunta di nuovi elementi o modifiche alle strutture topomorfologiche esistenti di manufatti e luoghi.*

f. *Ripristino Tipologico: Sono gli edifici di interesse storico, anche con forte degrado, che a partire dalla documentazione storica disponibile, di carattere catastale, tipologico, costruttivo, iconografico debbono essere ripristinati nelle loro caratteristiche originarie. La categoria d'intervento ammessa è la ristrutturazione edilizia e le operazioni possibili sui complessi architettonici, sugli edifici in generale, e nelle manutenzioni di spazi pubblici, dovranno mirare al mantenimento dell'integrità materiale dei beni oggetto di intervento (elementi in legname, manti di copertura, infissi, intonaci, tinteggiature, elementi in pietra lavorata ecc.) nonché l'uso di tecniche tradizionali di intervento.*

g. *Edifici del tessuto minore: fino alla formazione di un nuovo Piano attuativo di recupero del Centro storico inerente al Disciplinare di cui all'art. 48, comma 2, della L.U.R. n.19/2002 gli edifici del tessuto minore saranno assoggettati alle modalità previste per il precedente Ripristino Tipologico. Con il citato Disciplinare tali edifici,*

di minore interesse storico ma sempre di interesse storico – culturale per l'impianto urbano, potranno essere trattati con normative specifiche.

Art.11a

Territorio urbano storico consolidato soggetto ad interventi puntuali

1) Costituisce la prima addizione urbana della città, caratterizzata da un tessuto urbano compatto determinato dal rapporto esistente tra edificio e strada. In particolare, è la parte - posta a ridosso del nucleo originario – sulla quale sono ammissibili interventi puntuali, di adeguamento tecnologico e igienico sanitario tesi a non alterare la morfologia insediativa e a restituire comunque compiutezza formale e architettonica al tessuto storico preesistente.

2) Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- commerciale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);

3) Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come definiti e specificati dalle presenti Norme, art. 44, *lettera d – Interventi di ristrutturazione edilizia.*

4) Il titolo abilitativo a costruire sarà inoltre subordinato all'eventuale demolizione di manufatti precari e ricostruzione dei relativi legittimi volumi.

Per ricomposizione tipologica e per demolizioni di parti incoerenti e superfetazioni sono previste premialità (scomputo di oneri) il cui Regolamento sarà disciplinato da apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

Inoltre è ammesso l'allineamento in altezza con l'edificio adiacente più alto, e comunque entro la sagoma planimetrica del piano da rialzare.

Art. 12

Ambito del territorio urbano infrastrutturato

L'Ambito del territorio urbano infrastrutturato si suddivide in Aree sature, Aree soggette a ricomposizione degli isolati attraverso interventi puntuali (AIP), Aree interessate da pianificazione attuativa pregressa (PdL approvati), Aree soggette a Piano di Recupero degli insediamenti abusivi, Aree agricole produttive con funzione di presidio ambientale.

Art.12a

Aree urbane sature

Costituiscono la parti urbane della città densamente costruite sulle quali sono possibili interventi:

- di nuova costruzione;
- puntuali *una tantum*, e di adeguamento tecnologico e igienico sanitario.

Sono ammesse:

- a) nuove costruzioni sulle superfici rimaste libere (inedificate) con un limite di utilizzazione fondiaria pari a:
 - $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$.

Per tali superfici valgono le seguenti disposizioni generali:

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero tre piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra 2,70 m e 3,30 m, ad eccezione degli edifici a carattere produttivo e commerciale per i quali l'altezza massima consentita è pari a 4,50 m;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 5,00; D3 = ml. 10,00

Densità arborea = 0,01 *albero/mq*

- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento la SC rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo Vmax ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani.
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

b) puntuali una tantum, e di adeguamento tecnologico e igienico sanitario per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come definiti e specificati dalle presenti Norme, art.44, lettera d. Sono consentiti i seguenti ampliamenti e/sopraelevazioni:

- La realizzazione di un volume ammissibile (*una tantum*) non superiore al 20% del volume preesistente e legittimato.
- L'edificazione su lotti liberi interclusi e/o posti tra fabbricati esistenti, di cui necessita rispettare l'allineamento e, per gli edifici aventi diverse altezze, la misura in altezza del fabbricato più alto posto a ridosso;
- La sopraelevazione di 1 piano tra edifici aventi diverse altezze - fino a completo soddisfacimento della volumetria consentita - e le stesse altezze dell'erigendo fabbricato non potranno superare quella del fabbricato più alto posto a ridosso;
- Tipologia coerente con quelle presenti e volume semplice con copertura continua a capanna o a padiglione, manto in laterizio e finiture tradizionali;

1. Le integrazioni dovranno essere realizzate secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente; nel caso in cui questo risulti ancora allo stato di "grezzo", cioè non intonacato, il rilascio del Titolo abilitativo relativo all'ampliamento sarà condizionato all'impegno, sottoscritto dal richiedente, ad ultimare la finitura esterna dell'edificio esistente. Il rilascio del titolo abilitativo sarà inoltre subordinato all'eventuale demolizione di manufatti precari e ricostruzione dei relativi volumi, se condonati, con le modalità architettoniche previste. Per ricomposizione tipologica e per demolizioni di parti incoerenti e

superfetazioni sono previste premialità (scomputo di oneri) il cui Regolamento sarà disciplinato da apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

2. Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- commerciale;
- artigianato tradizionale d'arte e di servizio, manifatturiero in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);

Art. 12b

Aree soggette a ricomposizione degli isolati attraverso interventi puntuali (AIP)

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

È previsto il mantenimento degli usi in atto e la possibilità dell'intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra quelle previste dall'art. 57 della L.R. 19/2002 e s.m.i..

Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

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

Per le nuove costruzioni i limiti dell'utilizzazione fondiaria sono:

- $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$.

Tali aree dovranno attenersi alle seguenti disposizioni generali:

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero tre piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 2,70 e m 3,30, ad eccezione degli edifici a carattere produttivo e commerciale per i quali l'altezza massima consentita è pari a m 4,50;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;

$D1 = 5,00 \text{ m}$; $D2 = 5,00 \text{ m}$; $D3 = 10,00 \text{ m}$; Densità arborea = 0,01 *albero/mq*

- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento la SC rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo V_{max} ha valore indicativo, essendo legato al *range ammissibile* (2,70÷3,30 m) di variazione dell'altezza di interpiano.

- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

3) Negli Ambiti AIP sono state disattese, nel passato, alcune regole fondamentali riguardanti il rapporto tra edificio e strada, o, per meglio dire, tra superficie edificabile e accesso carrabile, determinando, così, quel fenomeno, nella prassi definito, di *interclusione urbana*.

Per tale ragione, alcuni proprietari di superfici non prospettanti su aree pubbliche (strade, piazze, ecc.) trovano impedimento ad accedere alla loro proprietà, in quanto confinanti prevalentemente con superfici di natura privata.

In questi casi i proprietari dei lotti - posti tra le superfici specificate, intercluse, e gli spazi pubblici (strade, piazze, ecc.) - dovranno cedere le superfici necessarie per consentire, garantire l'accesso a quei proprietari che ne risultano privi, in misura adeguata a permettere l'accesso al proprietario del lotto *intercluso*.

Ai proprietari *dominanti* verranno compensate le superfici cedute in base alla superficie e/o valore, delle aree pubbliche che gli stessi dovranno in ogni caso cedere al Comune per effetto della loro potenzialità edificatoria, al momento della produzione dell'istanza ad edificare.

In tale atto pubblico - da stipularsi con l'Amministrazione Comunale - verranno stabiliti gli obblighi e i doveri delle parti interessate al trasferimento delle superfici.

2. Il Consiglio Comunale approverà un appropriato Regolamento specificante le condizioni, gli obblighi e i valori dei trasferimenti di proprietà.

- Proprietari cedenti le superfici per la realizzazione degli accessi impediti;
- Proprietari beneficianti delle superfici che verranno cedute;
- L'impegno dell'Amministrazione Comunale a compensare, ai proprietari cedenti le aree pubbliche, le aree che gli stessi dovrebbero rilasciare in virtù della loro potenzialità edificatoria.

Ove i proprietari interessati non dovessero raggiungere gli adeguati accordi, l'Amministrazione redigerà opportuno Progetto Unitario di iniziativa pubblica, a sue spese, rifacendosi successivamente sui singoli proprietari sulla base delle quote catastali di superficie edificabile.

Art.12.c

Aree interessate da pianificazione attuativa pregressa di natura privata

1) Nelle tavole Rev D.D.5 e Rev D.D.6 è individuata, con appropriata simbologia grafica, un'area interessata da Piano Attuativo di iniziativa privata (P. di L), approvato dall'Amministrazione Comunale. Per tale area si applicano le specifiche prescrizioni progettuali/urbanistiche così come individuate nell'apposita stipulata convenzione.

Art.12.d

Aree interessate da pianificazione attuativa pregressa di housing sociale

Sono le aree interessate dalla pianificazione attuativa pregressa di housing sociale la cui realizzazione è avvenuta nel corso del tempo a decorrere dal dopoguerra a cura di Enti Pubblici (IACP, ERP, ecc.)

Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistiche presenti nell'apposita convenzione sottoscritta tra soggetto realizzatore e Amministrazione Comunale.

Art.12.e

Aree produttive con funzione di presidio ambientale

Sono poste ai margini di aree già urbanizzate e ricadenti in prossimità della perimetrazione definita "mura analogiche".

Tali aree - già infrastrutturate, dotate di adeguate reti tecnologiche e di viabilità - rivestono un ruolo fondamentale di presidio ambientale, ovvero rappresentano *ambiti di tutela di verde urbano e periurbano da sottoporre a specifici piani o a politiche di riqualificazione, gestione e manutenzione*, per come previsto dalla LUR n.19/2002 all'*art.20 lettera l*; potranno essere oggetto di interventi tesi alla predisposizione di servizi collegati allo sfruttamento delle attività agricole, atteso che sono presenti i caratteri della ruralità con un buon sistema vegetazionale, il quale dovrà essere mantenuto mediante adeguata progettazione.

Per tale ragione sono ammesse costruzioni connesse all'attività agricola:

- offerta di servizi multisettoriale per l'agricoltura;
- realizzazione di manufatti per la trasformazione di prodotti agricoli;
- piccoli manufatti destinati alla custodia di macchine e attrezzature agricole;
- manufatti residenziali solo se correlati alla conduzione dell'impresa agricola;

Per le nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

- l'Indice di Utilizzazione fondiaria è pari a 0,07 *mq/mq*, di cui solo il 20% potrà essere destinato a residenza;
- Superficie minima d'intervento 5.000 *mq*;
- l'altezza massima degli edifici è espressa in un solo piano fuori terra, con altezza max di 7,50 *m*;
- D1 = 10,00 *m*; D2 = 6,00 *m*; D3 = 20,00 *m*;
- Il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e. I materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

Gli interventi ammessi non devono in ogni caso comportare alterazioni:

- delle caratteristiche planoaltimetriche generali relative alla conformazione del terreno, ad esclusione dell'area di sedime del fabbricato;
- delle opere di contenimento (muri, ciglioni, lunette, ecc.);
- della viabilità e dei percorsi poderali esistenti;
- delle alberature presenti connotanti il paesaggio, le quali, ove rimosse, dovranno essere reimpiantate;
- delle opere e delle sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.

Art.12. f

***Aree assoggettate a tutela e recupero del patrimonio edilizio e urbanistico
mediante pianificazione attuativa di tipo negoziata***

L'area è interessata da degrado urbanistico ed edilizio, il cui recupero potrà avvenire mediante un insieme sistematico e coordinato di interventi che mirano al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e alla riqualificazione delle superfici degradate, potenziandone le dotazioni di servizi pubblici o di interesse collettivo.

Il riordino di tali superfici, parzialmente trasformate con intenzioni urbane, potrà avvenire mediante la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, teso a migliorare e completare le carenti urbanizzazioni primarie e secondarie, al fine di restituire completezza formale e qualità urbana al comparto interessato.

Le superfici a standard saranno pari a 24 mq. /ab.

La perequazione si limiterà ad interessare il solo comparto di trasformazione.

Le superfici compensative specificate nella relativa Scheda PAU potranno essere, in parte, oggetto di monetizzazione, in quanto il proposito progettuale mira al riordino urbanistico, inteso prevalentemente quale completamento delle opere di urbanizzazione primaria e di reperimento di aree da destinare a verde pubblico e parcheggi, e non alla creazione di nuovi volumi da destinare a servizi.

- Indice Convenzionale di Edificabilità (ICE) 0,35 mq/mq;
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra 2,70÷3,30 m;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a 80 cm rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = 5,00 m; D2 = 6,00 m; D3 = 12,00 m; Densità arborea = 0,01 albero/mq.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

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

DISPOSIZIONI GENERALI PER L'AMBITO DELLA TRASFORMAZIONE

1. Tutte le Aree di Trasformazione sono soggette a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. La cessione al Comune sia delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito dell'Area di Trasformazione, dovrà essere definita in sede di convenzione
2. Non è consentita la monetizzazione delle aree a standards le cui superfici devono quindi essere completamente cedute al Comune.
3. All'interno di ciascun ambito dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti.

Art.13

Aree da infrastrutturare attraverso Piani Attuativi Unitari (PAU)

Sono aree a destinazione prevalentemente residenziale finalizzate alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine, ed alla riqualificazione ambientale e paesistica. Sono parti del territorio completamente prive di elementi di urbanizzazione primaria, i cui spazi necessitano di un corrispondente disegno pianificatorio.

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

2) Per la realizzazione degli interventi valgono inoltre le seguenti norme generali:

- Indice Convenzionale di Edificabilità (ICE) 0,40 mq/mq;
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra 2,70÷3,30 m;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a 80 cm rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = 5,00 m; D2 = 6,00 m; D3 = 12,00 m; Densità arborea = 0,01 albero/mq

Il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; non sono consentiti terrazza a tasca e terrazzi a sbalzo ma soluzioni di balconi a loggia. I materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- commerciale;
- direzionale;

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

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 14

Definizione degli interventi di nuova edificazione

1) Si intendono di nuova costruzione gli interventi che, in applicazione delle disposizioni del PSC e del REU quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli articoli precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:^[1]_[SEP]

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;^[1]_[SEP]
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;^[1]_[SEP]
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;^[1]_[SEP]
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;^[1]_[SEP]
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;^[1]_[SEP]
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;^[1]_[SEP]
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;^[1]_[SEP]
- gli "*interventi di ristrutturazione urbanistica*", intesi come gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2) Gli interventi di nuova edificazione si attuano:

- mediante interventi diretti e/o con Progetti Unitari;
- mediante Piani Attuativi Unitari così come definiti dall'art30 della L.R. n.19/2002;

Il Piano Attuativo si rende obbligatorio per le aree appositamente individuate negli elaborati grafici e nei casi specificamente previsti dalle presenti norme; in tutti gli altri casi è ammesso l'intervento diretto.

I Piani Attuativi sono quelli previsti dalla legislazione statale e regionale. Essi sono:

- piano particolareggiato (art. 13 Legge n.1150/1942);
- piano di zona per l'edilizia economica e popolare (Legge n.167/1962);
- piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (Legge n.865/1971);
- piano di lottizzazione (Legge n.1150/1942)
- piano di recupero (Legge n.457/1978);
- programma integrato di intervento "conforme" al PSC
- programma di recupero urbano (Legge n.493/1993)

Sono inoltre strumenti non istituzionali della pianificazione territoriale e urbanistica:

- programmi integrati di intervento (art.16 Legge n.179/1992)
- programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21/12/1994).

Art. 15

Ambiti assoggettati a preventivo strumento urbanistico attuativo

In vigenza del PSC l'Amministrazione individua le aree interessate da obbligo di preventivo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. In esso sono ammesse leggere modificazioni alla stregua delle modificazioni previste nei PAU.

I P.A.U. seguono, per la relativa approvazione, l'iter procedurale definito dall'art.30 della L.R. n.19/2002 oltre che dalle presenti norme;

Art. 16

Norme per l'attuazione della perequazione urbanistica

Le aree di trasformazione - i cui dati progettuali sono riportati nelle *Tabella di sintesi dei parametri edilizi e urbanistici*, allegata alle presenti Norme - sono soggette ai meccanismi della "perequazione urbanistica".

Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono alla organizzazione e alla compiutezza formale delle parti urbane interessate. Alle aree, appositamente individuate in cartografia, è attribuito un unico indice perequativo convenzionale di edificabilità (ICE).

- 1) L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto edificatorio. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.
- 2) Sottraendo alla Superficie Territoriale (St) la Superficie per strade (Ss), le Aree a Standard (As) e la Superficie Compensativa (Sc) si ha la Superficie Fondiaria, la quale produce una Superficie lorda di pavimento pubblica e una Superficie lorda di pavimento privata.

Le modalità attuative sono definite dagli articoli 30 e 31 della LUR.

Per un più equilibrato e compiuto disegno dei PAU, il Comune - anche successivamente all'approvazione del presente PSC e REU - redige ed approva (Consiglio Comunale) l'intero disegno della progettualità operativa, ferme restando, in capo ai proprietari di aree presenti nei comparti, le facoltà riservate dalle leggi vigenti.

In ogni caso – è obbligatorio trasmettere al Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria questa parte operativa del Piano, su cui lo stesso potrà verificarne la conformità alla strumentazione urbanistica generale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della Legge n.47/1985, al fine di garantire la corretta applicazione dei contenuti pianificatori previsti.

- 3) I nuovi interventi - facenti parte della dimensione operativa del Piano - sono soggetti all'approvazione di un Piano Attuativo Unitario, che prevedano- oltre alle aree per servizi a Standard, le superfici compensative, secondo le modalità di legge e le quantità previste nella *Tabella di sintesi dei parametri edilizi e urbanistici*, allegata alle presenti Norme. Alle superfici catastali riportati in ciascun comparto viene attribuito in quota parte il diritto edificatorio riveniente dall'applicazione degli indici e dei parametri di cui al presente art., così come definiti nella Scheda PAU.
- 4) I P.A.U. devono essere proposti in conformità a quanto definito dal presente REU, e approvati unitariamente da parte del Consiglio Comunale, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici ivi riportati. Sono consentite, peraltro, limitate variazioni, che non incidano su parametri ed indici, per aggiustamenti conseguenti ad esigenze funzionali e/o alla particolare orografia dei luoghi.

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

Nel caso i privati presentino un PAU con caratteristiche progettuali diverse da quelle contenute nella scheda, (variazioni dell'assetto viario, modificazioni planimetriche delle aree pubbliche) dovranno essere comunque complessivamente rispettate le superfici e le quantità relative ai parametri stabiliti nelle prescrizioni progettuali contenute nella *Tabella di sintesi dei parametri edilizi e urbanistici*. In questo caso la nuova soluzione progettuale, pur non costituendo variante al REU, ma essendo comunque in difformità - anche se formale e non sostanziale - la stessa dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale.

- 5) La distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti deve essere almeno uguale all'altezza dell'edificio più alto;
- 6) La distanza delle nuove costruzioni dalle strade e dai confini del comparto di progettazione unitaria, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del corpo edilizio prospettante e, in ogni caso, non inferiore a 5,00 m, salvo i casi espressamente e/o graficamente previsti nelle schede progettuali.
- 7) Nelle aree pubbliche definite nelle schede è sempre ammessa:
 - la realizzazione di opere pubbliche approvate dal Consiglio Comunale;
 - la realizzazione di una quota volumetrica di Edilizia Convenzionata;

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

È obbligatorio che il Consiglio Comunale approvi una disciplina che regoli i rapporti patrimoniali conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici di dettaglio, anche mediante una tesoreria delle aree edificabili.

I manufatti di edilizia residenziale da realizzare ad opera dei privati, sulle superfici definite dalla scheda di progetto, le aree pubbliche da cedere, le opere da realizzare e da cedere al Comune a collaudo avvenuto, dovranno essere oggetto di una stipula di

Convenzione il cui schema dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale.

CAPO IV - SISTEMA NON URBANO – TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE.

Art.17

Disposizioni generali

Il territorio agricolo forestale è costituito da tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive, ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti. E si divide in:

a. Aree agricole produttive, così ripartite:

- ✓ Zone E1 - Aree caratterizzate da produzioni tipiche, vocazionali e specializzate;
- ✓ Zone E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- ✓ Zone E3 - 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.

b. Aree di interesse paesaggistico e ambientale;

- ✓ Zone E4 - Aree boscate o da rimboschire;
- ✓ Zone E5 - Aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale.

- 1) L'utilizzazione in generale del territorio e in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici ai fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente è regolata dalle leggi nazionali e regionali specifiche e in particolare dalla L.R. 19/2002.
- 2) Nelle aree produttive agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole eccetto quelli specificatamente disciplinati dalle presenti norme.

Le destinazioni d'uso e le attività vietate sono:

- depositi di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili all'attività agricola;
- qualsiasi discarica di materiale non autorizzata dall'A.C.;
- prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
- attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o convenzionate ai sensi di legge;
- attività commerciali, anche se temporanee, non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo riconosciute valide in base al

Piano di Sviluppo Aziendale e più in generale dalle norme che regolano le attività agrituristiche;

- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale, per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche.
- Per il mantenimento delle coltivazioni e delle piante di ulivo si richiamano nel presente documento le prescrizioni e limitazioni all'abbattimento previste dal D.Lgs. Luogotenenziale 27 luglio 1945, n.475, Divieto di abbattimento di alberi di ulivo. A tal proposito il QTRP prescrive inoltre che per gli impianti storici è inibito qualsiasi intervento di trasformazione. **(Punto 9) lettera F dell'Art. 6 QTR/P - Burc n.84 del 5 Agosto 2016).**

Art. 18

Criteria per l'edificazione in area agricola

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente art., potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
 - che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. L'unità aziendale minima è pari 10.000 mq.
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.
4. aree di esondazione fluviale e comunque in quelle comprese entro il limite di 10 ml. dal bordo delle acque classificate pubbliche ai sensi del Regio Decreto è vietata l'edificazione.
5. Per il rilascio del Titolo Abilitativo alla Costruzione la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:
 - a. autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione dell'azienda agraria, e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;
 - b. per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo art. 19.

La richiesta del Titolo Abilitativo alla Costruzione deve essere corredata dai seguenti **elaborati tecnici** a firma di tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta:

1. **relazione tecnica** contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:
 - indicazioni catastali e proprietà;
 - descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;

- inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;
- indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, ecc.
- descrizione dello smaltimento dei reflui;
- adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
- relazione agronomica, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);
- descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti.

2. elaborati di progetto contenenti:

- corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;
- stralcio della tavola di zonizzazione;
- planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento
- planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:2.000)
- planimetria quotata degli interventi in scala uguale;
- eventuali disegni particolari delle opere.

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

4. relazione agronomico-ambientale, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);

5. schema di visualizzazione, come previsto al successivo art. 12 lettera d – *studio di compatibilità agro-ambientale – nel caso in cui l'intervento riguardi:*

- 1) *fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi circa);*
- 2) *impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta;*
- 3) *altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.*

6. Al di sotto della superficie minima complessiva di 10.000,00 mq è ammissibile la realizzazione di piccoli manufatti in legno delle dimensioni massima di 18,00

mq non ancorati stabilmente a terra, da adibire a ricovero delle attrezzature agricole e dalle caratteristiche assolutamente non residenziali.

7) Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti **su un unico piano fuori terra** e su di un'unica quota di pavimento, e, nel caso di terreni in pendenza, è consentito l'aggiunta di un piano interrato posto al di sotto di esso. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

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

9) Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 7,50 ml. È consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante.

Il distacco dal filo delle strade non deve essere inferiore a

10,00 ml, per le strade comunali

15,00 ml, per le strade provinciali.

10) Le delimitazioni delle proprietà potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza max di ml. 1,00 con soprastante recinzione metallica o in legname per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 1,80 ml.

Art. 19

Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale

1) Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di Titolo abilitativo come specificato all'art. 18, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

a. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;

b. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c. descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d. "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):

- rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
- visualizzazione, nell’ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell’intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);
- nel caso di interventi di dimensioni rilevanti è necessario riferire l’analisi ad un ambito territoriale significativo;
- nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l’indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
- descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull’ambiente.

Art. 20
Agriturismo

1) È consentito, nelle zone agricole, l’esercizio dell’agriturismo, quale attività complementare a quella agricola in coerenza con le vigenti leggi sull’agriturismo, in particolare con la Legge Regionale 30 aprile 2009, n.14 e successive modificazioni e integrazioni, e in particolare:

“Art. 6 – Limiti all’esercizio dell’attività agrituristica”

1. L’attività agrituristica è consentita secondo i volumi di seguito indicati:

a) numero di posti letto massimo 30;

b) numero di posti tenda o roulotte massimo 10;

c) numero di posti tavola per pasto massimo 60 su media annua, secondo modalità da individuarsi con il regolamento di attuazione della presente legge.

2. L’attività agrituristica può essere svolta tutto l’anno oppure, previa comunicazione al comune, secondo periodi stabiliti preventivamente dall’imprenditore agricolo.

3. Lo svolgimento dell’attività agrituristica nel rispetto delle disposizioni previste dalla seguente legge, comporta la conseguente applicazione delle disposizioni fiscali di cui all’art. 5 della legge 30 dicembre 1991, n. 413 «Disposizioni per ampliare le basi imponibili, per razionalizzare, facilitare e potenziare l’attività di accertamento; disposizioni per la rivalutazione obbligatoria dei beni immobili delle imprese, nonché per riformare il contenzioso e per la definizione agevolata dei rapporti tributari pendenti; delega al Presidente della Repubblica per la concessione di amnistia per reati tributari; istituzioni dei centri di assistenza fiscale e del conto fiscale», nonché di ogni altra normativa previdenziale o comunque settoriale, riconducibile all’attività agrituristica.

Art. 7 – Locali per attività agrituristiche

1. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell’abitazione dell’imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo. Sono da intendersi come strutture da adibire ad attività agrituristica

soltanto quelle che rivestono carattere di ruralità e che sono state realizzate esclusivamente per tale scopo e che appartengono alla vecchia edilizia rurale.

2. I fondi e gli edifici destinati allo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme di cui alla presente legge, sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sia dal punto di vista fiscale ai sensi dell'art. 3 comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 «Misure di razionalizzazione della finanza pubblica», sia da quello della pianificazione urbanistica.

3. I requisiti edilizi per i locali da adibire ad usi agrituristiche sono quelli previsti per strutture di civile abitazione e quindi con tutte le deroghe ed eccezioni previste dai regolamenti edilizi comunali nei diversi ambiti geografici. I locali utilizzati ad uso agriturstico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali.

4. Non possono essere realizzate nuove costruzioni per l'attività agriturstica e per le attrezzature di servizi ad essa afferenti.

5. L'edificazione di nuovi volumi potrà essere consentita solo se si configura in termini di adeguamento delle strutture esistenti e di più funzionale fruizione delle stesse, compresi gli ampliamenti necessari all'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, nonché per la realizzazione di strutture di servizi ad essa afferenti (aula per attività didattiche e spazi sociali). Non è consentito nessun ampliamento dei fabbricati esistenti per l'aumento della capacità ricettiva (ristorazione e alloggi).

6. L'utilizzazione agriturstica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi rustici censiti come rurali.

7. Gli spazi destinati alla sosta dei campeggiatori devono possedere i requisiti igienico-sanitari così come previsto dalle vigenti norme in materia.

8. Ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche nelle strutture agrituristiche, si applicano le disposizioni previste dal D.M. 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 sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche».

Art. 8 – Interventi per il recupero del patrimonio edilizio

1. Ai fini dell'esercizio delle attività agrituristiche, gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo, nonché gli interventi necessari per la fornitura dei servizi igienico- sanitari relativi all'agricampeggio, devono essere conformi alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.

2. Le opere di restauro devono essere eseguite nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi. In ogni caso dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e rispettate le tipologie edilizie tipiche della zona.

3. Per gli immobili sotto il vincolo artistico o ambientale occorre munirsi della preventiva autorizzazione del Sindaco e della Sovrintendenza ai Beni culturali e ambientali della Regione.

4. Per gli edifici ed i manufatti destinati all'esercizio dell'attività agriturstica la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere assicurata con opere provvisoriale.

Art. 21

Turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura

- 1) Per turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.
- 2) Nelle aree agricole sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale.
- 3) L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;
 - b. ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
 - c. allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.
- 4) L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:
 - a. esercizi di contenuta ricettività alberghiera;
 - b. esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande;
 - c. esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.
- 5) La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.
- 6) La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

Art. 22

Frazionamenti e accorpamenti in area agricola

Al fine di preservare i caratteri di ruralità e l'identità del paesaggio, l'asservimento di aree della medesima, proprietà anche non contigue, sarà ammissibile, ma solamente per il raggiungimento dell'Unità Aziendale Minima per come previsto dagli art. 50, 51 e 52 della L.R. n.19/2002 e s.m.i.

Art. 23

Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami

1) Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, le scadenze prescritte ex L. 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti

zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dagli Enti competenti in materia.

Art. 24

Aree di interesse paesaggistico e ambientale

Aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità e tutela ambientale. In queste aree è ammesso il recupero degli edifici esistenti in base alle norme generali contenute nel presente Regolamento.

Non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo interventi su manufatti esistenti.

- Nelle aree più acclivi, evitare opere estese continue e rigide, (recinzioni) più vulnerabili a eventuali movimenti differenziali del terreno, inserendo giunti di separazione o giunti elastici che consentano l'adattamento dell'opera (ove compatibile con la sua funzionalità) agli eventuali cedimenti del terreno.
- Nelle ristrutturazioni e ampliamenti, evitare legami rigidi tra vecchie e nuove strutture accostate.
- Evitare opere di qualsiasi natura che comportino la realizzazione di importanti scavi o accumuli di terreno e limitare i carichi imposti, bilanciando i volumi sbancati ed i riporti. Andrà quindi verificato che l'intervento operato non muti sostanzialmente la situazione geostatica della zona.
- Procedere agli scavi di una certa importanza per campioni di pochi metri;
- Richiedere particolare attenzione nel controllo delle modalità di esecuzione dei lavori.
- Realizzazione di opere compensative qualora vengano modificate le originarie condizioni geo-morfologiche e paesaggistiche dei luoghi interessati dall'intervento.

CAPO IV - SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 25

Disposizioni generali

Si definiscono dotazioni gli spazi destinati a parcheggi che, in applicazione dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come modificato dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89. Tali spazi non sono oggetto di cessione e devono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici. L'amministrazione comunale potrà, mediante apposita convenzione, specificare l'uso pubblico di tali spazi.

Si definiscono spazi da destinare a standard pubblici gli spazi oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale da parte dei soggetti privati a seguito di interventi di urbanizzazione così come specificato nelle presenti norme.

Art. 26

Dotazioni private

1) Per le nuove costruzioni da realizzarsi in forma diretta negli Ambiti del territorio urbanizzabile e negli Ambiti del territorio infrastrutturato è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio.

Come efficacemente sintetizzato dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 4183 del 2014, i parcheggi destinati al completamento degli standard sono previsti dall'art.41-quinquies della Legge n.1150 del 1942, insieme agli spazi pubblici e al verde pubblico, e regolati dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Al contrario, i parcheggi privati disciplinati dall'art.41-sexies e dall'art.9 della legge n.122 del 1989, sono di proprietà privata, riservati agli abitanti delle unità residenziali e sono asserviti all'immobile con vincolo di pertinenzialità.

2) Per gli insediamenti *a carattere turistico ricettivo* le dotazioni minime sono così definite:

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

tali dotazioni non possono comunque essere inferiori a 1,00 mq/10 mc;

3) Per gli insediamenti *a destinazione commerciale* le dotazioni minime sono così definite:

- 1 mq per ogni mq di SC

Tale disposizione non si applica all'interno dei tessuti storici per il prevalente carattere pedonale dell'utenza. In tal caso le superfici previste dovranno essere oggetto di monetizzazione.

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

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

Art. 29

Spazi da destinare a standard pubblici

A - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Per i nuovi insediamenti ammissibili nelle varie parti del territorio comunale la superficie da destinare a standard pubblici (ad esclusione delle strade), non può essere inferiore 24 mq per abitante insediato considerando che ad ogni abitanti corrispondono 50 mq di SP.

B - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, ARTIGIANALI.

Per i nuovi insediamenti ammissibili nelle varie parti del territorio comunale, la superficie da destinare a standard pubblici (ad esclusione delle strade), non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie fondiaria destinata a tali insediamenti.

C - INSEDIAMENTI DI CARATTERE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE.

per tali insediamenti ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di superficie da destinare a standard pubblici (ad esclusione delle strade), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; nel territorio urbanizzato tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

D - INSEDIAMENTI ALBERGHIERI.

Per i nuovi insediamenti ammissibili nelle varie parti del territorio comunale, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi

(escluse strade), non può essere inferiore al 30% dell'intera superficie FONDIARIA destinata a tali insediamenti.

Art. 30

Attrezzature di interesse pubblico e collettivo

- 1) Comprendono tutte le aree - sia di natura pubblica che privata -destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse generale, di livello comunale o sovracomunale.
- 2) Nelle Tavole Rev. D.D.3 e Rev. D.D.3.1 ("Risorse naturali ed antropiche") sono individuate le aree destinate ai servizi secondo l'articolazione funzionale prevista al suo interno.
- 3) Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge.
- 4) L'Amministrazione Comunale può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi;
- 5) l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere - per effetto della conformazione urbanistica di Piano - ai proprietari delle aree di costruire e/o gestire le opere ivi previste, sulla base di uno schema di Convenzione, all'uopo approvata dal Consiglio Comunale – la quale garantisca l'uso pubblico dell'opera da realizzarsi.
- 6) Le aree destinate a piazze e spazi pavimentati sono spazi pedonali, eventualmente alberati e destinati alla sosta delle persone e alle attività ricreative. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi non devono ostacolare i percorsi pedonali.
- 7) All'interno delle aree di rispetto cimiteriale non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti, ma le stesse possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

Art. 31

Verde pubblico e attrezzature per lo sport

Sono le aree individuate nella tavola Rev. D.D.3 e Rev. D.D.3.1 ("Risorse naturali ed antropiche"). Esse comprendono tutte le aree a verde urbano e di quartiere nonché le attrezzature per lo sport, siano esse di natura pubblica o privata, necessarie a favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità urbana dei residenti.

Le aree a verde pubblico e attrezzature per lo sport - derivanti dall'attuazione dei piani attuativi (PAU e/o Piani di Recupero degli insediamenti abusivi) e da apposite convenzioni stipulate - andranno a far parte della dotazione degli spazi pubblici e di uso pubblico ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC.

Le attrezzature di previsione possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata la pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature realizzande.

Sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:

attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;

attività di svago, riposo, esercizio sportivo;

commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche;

attività di interesse comune di tipo civile limitatamente alle attività e alle attrezzature per la sicurezza pubblica e la protezione civile;

parcheggi pubblici in sede propria;

fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

La localizzazione di eventuali manufatti di servizio e strutture temporanee deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale. Per i manufatti non amovibili i parametri urbanistico-edilizi sono:

F max = 0,05 mq/mq.; in caso di Sc esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Su.

Art. 32

Aree strategiche a servizio della residenza

Nella tavola Rev. D.D6 "Ambiti Territoriali Unitari" sono individuate, con apposita campitura, le aree entro le quali è ammessa una destinazione mista: residenziale e di natura strategica, intese come *aree destinate a spazi pubblici in genere, attrezzature e servizi di interesse e/o di uso pubblico*:

- istruzione (asili nido e d'infanzia)
- sociali e socio-assistenziali (residenti critici);
- culturali;
- verde pubblico;
- ludico-ricreative;
-

1) L'edificazione potrà avvenire previa approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica che determini le misure perequative e compensative finalizzate all'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione delle superfici pubbliche in aggiunta alla aree a Standard.

2) - Indice Convenzionale di Edificabilità (ICE) 0,50 mq/mq

Tali aree dovranno attenersi alle seguenti disposizioni generali:

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero tre piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 2,70 e m 3,30, ad eccezione dei manufatti a destinazione pubblica, ove potrebbe necessitare un'altezza maggiore;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = 5,00 m; D2 = 5,00 m; D3 = 12,00 m; Densità arborea = 0,01 *albero/mq*

Art. 33

Aree per la protezione civile (SPC)

Sono localizzate sulle superfici destinate ad Attrezzature sportive e verde attrezzato, indicate dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di C.C. n. 04 del 17.04.2019, relativa all'approvazione del Piano della Protezione Civile, il quale al momento risulta essere in *itinere*. Nelle more dell'approvazione dell'adeguamento alle indicazioni operative adottate dal Capo della Protezione Civile in data 31.03.2015, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della Legge n. 401/2001, valgono le seguenti istruzioni:

1. L'area del campo sportivo in fase di emergenza potrà essere utilizzata **quale** area di *ammassamento* delle persone e dei mezzi della protezione civile.
2. Le aree di primo soccorso, invece, sono localizzate nei punti maggiormente sensibili dell'abitato del capoluogo. Queste aree, essendo destinate alla realizzazione di insediamenti di breve e medio periodo, saranno localizzate in prossimità di parti urbane infrastrutturate (strade, reti tecnologiche, ecc).
3. Infine per le aree di attesa si utilizzeranno gli spazi pubblici aperti (piazze, giardini, slarghi) localizzati all'interno del centro abitato.

CAPO VI - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 34

Le infrastrutture della mobilità

- 1) Le infrastrutture della mobilità comprendono: le sedi stradali, i nodi stradali e le relative aree di rispetto.
- 2) Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli enti competenti istituzionalmente.
- 3) Per ciò che riguarda la viabilità storica devono essere conservati i seguenti elementi:
 - i caratteri plano-altimetrici generali dei tracciati;
 - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - le opere d'arte;
 - le opere di sistemazione e contenimento del terreno, in particolare i muri in pietra a spacco costruiti a gravità lungo le tre Strade Provinciali che attraversano il territorio comunale;
 - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi.

Quando non più carrabile, la viabilità storica dovrà essere mantenuta a cura dei frontisti come tracciato pedonale.

Su tali strade, pubbliche o vicinali, dovrà essere inoltre garantita la libera percorribilità dei tracciati.

Eventuali variazioni di tracciato sono ammesse quando:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra mondiale.

Le variazioni non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti e in particolare:

recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;

allinearsi, piano altimetricamente, alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

- 4) Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dalle norme vigenti (D.P.R. 495/92) e s.m.i.

Art. 35

Edifici in fregio alle strade

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Nuovo Codice della Strada, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle aree vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come ripreso dal T.U. 380/01 e s.m.i.;
- b. la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

Art. 36

Linee per il trasporto energetico

1) La costruzione di linee elettriche ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione a destinazione residenziale o che comunque comporti tempi di permanenza prolungati dovrà rispettare le distanze previste dalle disposizioni di legge vigenti.

2) Le linee aeree di distribuzione locale di energia elettrica sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche;
- centri urbani e aggregati minori, all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrate in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

Art. 37

Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni

1) Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- emergenze geologiche,
- centri urbani e aggregati rurali minori,
- strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato e a una fascia di 10 ml per lato.

2) Nelle aree in cui è consentita l'installazione degli impianti di cui al presente art., è prescritta una distanza minima di 100 m dagli edifici destinati ad ospitare persone.

TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO DEL TERRITORIO

CAPO 1. GEOLOGIA DEI LUOGHI E RISCHIO SISMICO

Art. 38

Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano

1) La carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano è stata elaborata in scala 1:5.000 per l'intero territorio comunale e fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio ed alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.

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

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

CLASSE 1 – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

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

CLASSE 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

Aree edificabili previo intervento di preparazione, consolidamento e/o di sistemazione idraulica di media complessità.

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

CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

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

In questa classe ricadono pertanto le aree caratterizzate da condizioni di pericolosità serie che non possono in alcun modo essere trascurate in fase di modifica della destinazione d'uso dei terreni. L'utilizzo di queste zone è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine volti a meglio definire l'entità e la

distribuzione dei fenomeni attraverso rilievi, prove in sito ed in laboratorio e ogni altra attività che possa consentire di precisare le idonee destinazioni, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune. Gli studi dovranno inoltre definire gli interventi atti alla mitigazione del rischio e, dove possibile alla sua completa rimozione.

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

CLASSE 4 – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

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

L'alto rischio riconosciuto in questi settori di territorio pregiudica la fattibilità delle opere civili e più in generale di ogni modifica di destinazione d'uso del terreno. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti all'art. 3, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 39

Prescrizioni geologiche

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

Zone idonee - Fattibilità senza particolari limitazioni

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

Zone moderatamente idonee - Fattibilità con modeste limitazioni

- Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ancora ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88 per tutti i livelli di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti (terre rinforzate) o comunque prevederne un accurato drenaggio a tergo;
- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste, scarpate), curando l'immediato rinverdimento di queste ultime;
- curare il drenaggio di scavi e sbancamenti, con l'eventuale bonifica di terreni imbibiti presenti al contorno dell'area di intervento. Prevedere comunque la capillare raccolta delle acque drenate, che andranno convogliate verso la rete fognaria o gli impluvi naturali stabili;
- verificare che i pozzetti siano sempre in perfetta efficienza, coperti da chiusino o griglia che impedisca l'accidentale o deliberata immissione di materiale in grado di intasare la sezione;

- evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
- limitare al minimo gli spandimenti irrigui, in particolare nelle aree già per loro natura imbibite e soprattutto nelle vicinanze delle aree in dissesto, particolarmente vulnerabili, curando la manutenzione della rete di drenaggio la cui funzionalità andrà garantita nel tempo;
- prevedere per le aree destinate ad insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.

dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo).

Si prescrive inoltre di:

curare il sostegno o il rimodellamento degli sbancamenti, anche di modesta entità, su basse pendenze (max. 35 gradi);

- preferire opere di sostegno e controripa altamente drenanti (gabbioni)

Zone poco idonee - Fattibilità con consistenti limitazioni

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

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

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

Zone non idonee - Fattibilità con gravi limitazioni

Nelle aree comprese in questa classe non sono ammesse nuove costruzioni. Sono però consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettere a), b) e c) del D.P.R. n.380/2001, e s.m.i. ovvero:

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

- a) *interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*
- b) *interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;*
- c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

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

- pianificare interventi di gestione e manutenzione idraulica del reticolo idrico urbano ed extraurbano, avendo cura, in primo luogo, di garantirne un'ideale sezione di deflusso;
- programmare periodiche pulizie degli alvei naturali, dei canali e delle opere di attraversamento (tombini, sottopassi, tubazioni);
- prevedere interventi di sistemazione (di tipo sia estensivo che intensivo) per i versanti soggetti a dissesti, come indicati nella carta geomorfologica;

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

- gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento di edifici e manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di manutenzione ordinaria, come definita dalla lett. a), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, salvo le demolizioni senza ricostruzioni;
- l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone quali parcheggi, campeggi o sistemazioni similari;
- gli scavi e la posa in opera di cavi, tubazioni o similari che precludano la possibilità di attenuare o di eliminare le cause che determinano condizioni di rischio;
- i depositi di materiale di qualsiasi genere;
- le opere di regimazione idraulica, plateazioni, deviazioni, rettificazioni o altri interventi che restringano l'alveo, salvo quelli individuati sulla base di progetti necessari ad ovviare a situazioni di pericolo, a tutelare la pubblica e privata incolumità e per motivi di ordine igienico-sanitario;
- lo scavo, il riporto, la trasformazione morfologica dei luoghi;
- la costruzione di muri anche non sporgenti dal piano campagna;
- la posa di tralicci, pali, teleferiche, a carattere duraturo o permanente;

- la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche e cave;
- i piccoli invasi e le derivazioni d'acqua;
- qualunque intervento che possa essere di danno alle sponde e/o alle opere di difesa esistenti;
- le recinzioni;
- la tombinatura dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99;
- i ponti con franco minimo di un 1 m e per un T=100 anni

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

Manutenzione delle sponde

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

Difese radenti, scogliere, arginature e opere di difesa

Sono consentite le difese radenti senza restringimento della sezione dell'alveo e a quota non superiore al piano campagna, realizzate in modo tale da non deviare le acque verso la sponda opposta e consentire sempre l'accesso al corso d'acqua. Pertanto sono ammesse le opere di privati per semplice difesa delle sponde dei loro beni che non alterino in alcun modo il regime del corso d'acqua. Si fa riferimento a quanto disposto dagli art.58 e 95 del T.U. n.523/1904. Tali opere non dovranno interessare, per quanto possibile, aree demaniali. Il privato proprietario dovrà provvedere al periodico controllo e manutenzione delle opere di difesa. In caso di cedimento delle stesse il ripristino dovrà essere effettuato ad esclusivo carico del proprietario.

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

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

Attraversamenti in superficie

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

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

comportino un aggravamento del rischio idraulico sul territorio. Dovrà inoltre essere valutato il tipo di fondazione e la sua interazione con gli argini esistenti evitando di comprometterne la stabilità. In generale le spalle degli attraversamenti non dovranno poggiare sugli argini esistenti; eventualmente si dovrà prescrivere il consolidamento dei tratti di argine interessati. In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

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

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

Manufatti realizzati in subalveo

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

Tombinature

Ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. n.152/1999 sono ammesse coperture non inquadrabili tra i ponti o l'ampliamento di quelle esistenti quando dirette ad ovviare a situazioni di pericolo, a garantire la tutela della pubblica incolumità e la tutela igienico-sanitaria.

In ogni caso tutte le tombinature o coperture, ove ammesse, dovranno:

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

Infrastrutture tecnologiche

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

Estrazione di materiale litoide

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

Scarichi in corsi d'acqua

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

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

Art. 40

Rischio sismico

Direttive ed indirizzi

In tutto il territorio comunale si osservano le prescrizioni di cui al **D.M. (Ministero Infrastrutture e Trasporti) del 17/01/2018 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.42 del 29/02/2018.**

Disposizioni normative

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

Art. 41

Attività estrattive

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

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

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

Direttive ed indirizzi per il recupero delle cave esistenti

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

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 42

Norme di carattere generale

- 1) L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità - civile, penale ed amministrativa - stabilita dalle norme vigenti per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
- 2) I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere iscritti, nell'ambito delle rispettive competenze, agli albi professionali e devono attenersi, sotto il profilo disciplinare, alle specifiche disposizioni che li riguardano.
- 3) Gli elaborati di progetto dovranno riportare la firma ed il relativo timbro dell'Ordine professionale di appartenenza.
- 4) Il titolare della titolo abilitativo dovrà, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, comunicare al Comune il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore (o specificare se i lavori sono in economia).
- 5) Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, contestualmente alla denuncia predetta o con atto separato, dovranno comunicare l'accettazione dell'incarico loro affidato, ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità. Qualsiasi variazione successiva deve essere denunciata al Comune, entro otto giorni dal suo verificarsi.
- 6) La destinazione dei suoli a zone edificabili, anche a regime di intervento diretto, secondo le previsioni di piano e delle presenti Norme, non conferisce il titolo di edificabilità per le aree che manchino delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 10 della L. 765/67.
- 7) Un suolo è edificabile solo se provvisto delle opere di urbanizzazione primaria così come stabilito dalla L. 847/64 e precisamente: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), nuclei elementari di verde attrezzato, secondo le percentuali e i criteri fissati dalle presenti Norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi.
- 8) Nei casi in cui la normativa d'intervento obbliga i soggetti titolari del Titolo abilitativo all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio dell'atto da parte del Comune è subordinato alle seguenti procedure:
 - sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, e alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
 - approvazione, da parte della Giunta Comunale di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
 - presentazione di una garanzia fidejussoria pari all'importo delle opere, stimato sulla base del progetto esecutivo.
- 9) La garanzia fidejussoria rimarrà accesa fino a che non verrà eseguito il collaudo delle opere stesse; se questo avrà avuto esito favorevole il Comune autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fidejussione verrà

trattenuto il corrispettivo del valore delle opere di mancata esecuzione, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole.

Art. 43

Condizioni per il rilascio del Titolo abilitativo

1) Il Titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, è condizionata al rispetto dei seguenti criteri:

- criterio paesaggistico e ambientale: per la più rigorosa tutela di quei valori estetici ed ecologici che rappresentano la giustificazione stessa delle presenti norme;
- criterio produttivo: affinché sia garantito, nelle zone agricole, il mantenimento della capacità produttiva esistente e potenziale e sia tendenzialmente promosso lo sviluppo agrosilvopastorale, secondo le caratteristiche di zona;
- criterio fondiario: per la prevenzione del frazionamento e il riaccorpamento delle proprietà; comunque per la promozione di assetti unitari nel rapporto suolo-edifici, all'interno delle varie proprietà;
- criterio storico-culturale: per la promozione, il ripristino, il recupero e il restauro delle tipologie insediative tradizionali e, nelle zone agricole, delle relative sistemazioni agrarie, forestali e idrogeologiche.

**CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULLA
EDIFICAZIONE ESISTENTE**

Art. 44

Definizione degli interventi sull'edificazione esistente

1) Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e in relazione all'articolazione delle previsioni del PSC e del REU di San Costantino sono così definiti:

a – Interventi di manutenzione ordinaria

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

b – Interventi di manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

c – Interventi di restauro e risanamento conservativo

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

mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

cs – Interventi di restauro su immobili notificati

Per gli immobili notificati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 si applica la nozione di restauro ivi contenuta all'art. 29: «*Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale*». Gli interventi su tali immobili sono competenza professionale dei soli architetti, mentre il progetto strutturale può essere di competenza anche degli ingegneri.

d – Interventi di ristrutturazione edilizia

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

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti;
- la demolizione, la stessa collocazione e lo stesso ingombro planivolumetrico;
- la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione nel lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di servizi igienici, cucine o verande agli organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze. Tali addizioni funzionali, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie, possono raggiungere una superficie utile non superiore a mq 12 per le unità immobiliari aventi superficie utile lorda non superiore a mq 120, e, comunque, in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Inoltre, devono mantenere l'allineamento sia in pianta che in elevazione con il profilo preesistente degli edifici contermini.
- il rialzamento del sottotetto, a condizione che la copertura sia rimasta alla quota di imposta originaria, senza modificare la tipologia della copertura e senza creare nuove unità immobiliari fino ad un massimo di cm 30.

e. – Interventi per il superamento delle barriere architettoniche

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

f. – Realizzazione di autorimesse interrato

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

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

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

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

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

h – Ristrutturazione edilizia con variazione dei parametri

La ristrutturazione edilizia con variazione dei parametri consiste in un insieme sistematico di interventi finalizzato a ridefinire l'assetto insediativo esistente. La ricostruzione edilizia con variazione dei parametri è assoggettata a parametri edilizi e condizionamenti definiti dal presente Regolamento urbanistico per i singoli casi.

i – Demolizioni

In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni. Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e al risanamento degli spazi pertinenziali (corti, giardini, orti), sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad dichiarazione di inizio attività o titolo abilitativo.
- interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, se di valore architettonico nullo, allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto edilizio. In tale categoria ricadono gli interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, ai fini della eliminazione di superfetazioni, del consolidamento e ricostruzione di volumi esistenti.

Ai fini della riqualificazione e riorganizzazione degli spazi aperti e della eliminazione di volumetrie incongrue e/o della sostituzione di annessi precari, purché condonati. Nel riuso funzionale di annessi minori, a destinazione non agricola, è ammessa la demolizione e ricostruzione, nell'ambito del resede pertinenziale, anche attraverso il riaccorpamento di più volumi, senza cambio di destinazione d'uso e da realizzare con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna continua e manto a coppi e tegole. Le forme di aggregazione e disposizione sul lotto dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- orientamento e/o allineamento coerenti con gli edifici principali esistenti e con le forme del resede, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- localizzazione tale da minimizzare i movimenti di terra e quindi coerenti con l'andamento delle curve di livello e a limitato impatto visivo;

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

TITOLO VI PROCEDIMENTI

CAPO I - PROCEDIMENTI PER INTERVENTI SENZA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Generalità

L'attività edilizia nel territorio comunale, fatta eccezione per le ipotesi di cui al successivo art. 54, è soggetta a seconda della natura delle opere:

- alla Attività edilizia libera;
- alla Comunicazione di attività di edilizia libera previa comunicazione;
- alla Comunicazione di attività di edilizia asseverata;
- alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività;
- alla presentazione di Denuncia di inizio attività;
- al rilascio del Permesso di costruire.

Art. 45

Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo

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

- opere di manutenzione ordinaria
- opere edilizie che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici dirette ad eliminare le barriere architettoniche per i portatori di handicap;
- le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- la demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
- gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
- i miglioramenti fondiari connessi all'attività agricola, che non comportano scavi o riporti di terreno;
- la costruzione o la installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio;
- le protezioni stagionali e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi delle leggi regionali in materia;
- le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di cm 21 x 30;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvi-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva inferiore a 13 mc (previa autorizzazione del competente comando VV.FF).

Attività di edilizia libera previa comunicazione

1. Comunicazione di inizio lavori (C.I.L.)

Sono gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ma con l'obbligo di una comunicazione presso gli uffici comunali, allegando le eventuali autorizzazioni obbligatorie, quando dovute [art. 6, comma 2, D.P.R. n.380/2001 ad eccezione delle lettere a) e e-bis)].

Costituiscono attività di edilizia libera previa comunicazione (C.I.L.):

- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- le opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, come stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori delle zone di tipo A) di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444;
- le aree ludiche senza fini di lucro;
- gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- Le opere possono essere avviate il giorno della presentazione della comunicazione.

2. Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.)

Il titolo abilitativo fa riferimento a tipologie di lavori ritenute più rilevanti, per le quali è necessario che la comunicazione sia asseverata da un tecnico abilitato e accompagnata da un elaborato progettuale e dalle eventuali autorizzazioni obbligatorie, quando dovute [art. 6, comma 2, lettera a) e e-bis) del D.P.R. 380/2001].

Il tecnico abilitato assevera sotto la propria responsabilità che i lavori:

- sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti;
- sono compatibili con la normativa in materia sismica;
- sono compatibili con la normativa sul rendimento energetico nell'edilizia;
- non interessano le parti strutturali dell'edificio.

Appartengono a questa categoria:

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all' art. 3, comma 1 lett. b) del D.P.R. n.380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne

o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali;
- le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa [si tratta degli interventi previsti dall'art. 6, comma 2, lettera e-bis) del D.P.R. n.380/2001].

I lavori si possono iniziare immediatamente dopo la presentazione della comunicazione asseverata. Se è necessaria l'acquisizione di un assenso da parte di altro ente pubblico (es. autorizzazione paesaggistica) i lavori potranno iniziare solo dopo la sua acquisizione. La comunicazione deve altresì riportare i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)

Il titolo abilitativo fa riferimento agli interventi edilizi che non rientrano nell'attività di edilizia libera e/o Permesso di costruire, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (art. 22 D.P.R. n.380/2001).

Sono, altresì, realizzabili mediante SCIA le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42;
- non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

I lavori oggetto di SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. Alla conclusione dei lavori l'interessato deve presentare richiesta di Certificato di conformità edilizia e agibilità.

In caso di carenza dei requisiti o presupposti richiesti dalla legge l'Amministrazione competente può adottare, entro trenta giorni, un provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

Principali contenuti e allegati della comunicazione sono:

- la data di inizio lavori in caso di SCIA con inizio lavori differito;
- la dichiarazione di affidamento di incarico all'impresa esecutrice dei lavori, con allegato il modello per l'acquisizione del DURC d'ufficio o, in alternativa, la comunicazione dell'esecuzione dei lavori in economia diretta;
- le autorizzazioni ed altri atti di assenso previsti dalle norme di settore (è a cura e carico dell'interessato acquisirli). Si tratta, ad esempio, dell'assenso della Soprintendenza per interventi su immobili vincolati, dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Settore urbanistica, dei pareri ambientali e igienico - sanitari di competenza di AUSL ed ARPA e di altri pareri e autorizzazioni previsti dalle leggi specifiche;

- la relazione tecnica asseverata a firma di un professionista tecnico abilitato;
- elaborati progettuali che dimostrino la ricorrenza di interventi privi di rilevanza ai fini sismici.

Art. 46

Permesso di Costruire (PdC)

1. Costituisce un'autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune (art. 10 e 20 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.), che consente l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.

2. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Permesso di costruire:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;
- limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" del D.M. n.1444/1968, interventi che comportino mutamenti della destinazione d'uso e interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e successive modificazioni.

3. La domanda per il rilascio del Permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, deve essere presentata corredata, a pena di improcedibilità, dalla documentazione essenziale prevista dalla normativa vigente, tra cui gli elaborati progettuali redatti e asseverati da tecnico abilitato.

4. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, se necessario acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare gli interessati per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento.

5. Per la documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire si fa riferimento alla modello unico nazionale così come definito nella Conferenza Unificata Stato/Regioni del 12 giugno 2014.

Art. 47a

Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)

Il Decreto legge 133/2014 ha introdotto a livello nazionale il Permesso di costruire convenzionato (art. 28bis). Sono soggetti alla stipula di convenzione, approvata dalla Giunta Comunale (fatta salva una diversa previsione regionale):

- la cessione delle aree;

- la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- la caratteristiche morfologiche degli interventi;
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La procedura di tale permesso è la stessa del Permesso di costruire ordinario a cui si aggiungono i tempi per la stipula e approvazione della convenzione.

Art. 47b

Interventi ammissibili con procedura d'urgenza

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, ai sensi della normativa vigente in materia di Protezione Civile potranno essere iniziate opere e interventi, senza il corrispondente titolo abilitativo, laddove dette opere e interventi rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità.
2. In tal caso, entro 72 (settantadue) ore dall'inizio delle opere, deve essere data comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive della descrizione degli interventi e del nominativo dell'avente titolo, con relativa firma del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario.
3. Entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dovrà essere presentata una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, ove necessario, o dal titolare dell'intervento, con la descrizione degli interventi eseguiti e di quelli che eventualmente devono essere ancora compiuti per la completa eliminazione del pericolo.
4. A completa esecuzione delle opere deve essere presentata, con le stesse modalità indicate al comma precedente, la relazione finale, i grafici, la documentazione fotografica e il certificato di collaudo e di staticità relativi all'intervento realizzato.
5. Gli interventi ammissibili con la procedura d'urgenza si intendono limitati esclusivamente a quelli necessari per l'eliminazione del pericolo a tutela della pubblica incolumità. Le ulteriori opere devono essere eseguite in osservanza delle procedure descritte all'art. 4 del presente regolamento.
6. L'ordinanza del sindaco emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000 potrà permettere oltre alla eliminazione del pericolo anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza

Art. 48

Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.)

1. Appartengono a questa categoria le opere che possono essere realizzate in alternativa al Permesso di costruire, ossia le opere previste dal comma 3 dell'art.22 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., più precisamente:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino un aumento di unità immobiliari, una modifica del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n.380/2001;
 - gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli

- accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001 n.443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
2. La DIA va presentata al Comune almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori e ad essa sono allegati la relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato, tutti gli elaborati progettuali, l'asseverazione della conformità delle opere da realizzare alle norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza e igienico sanitarie. Entro il termine di trenta giorni l'ufficio può notificare l'ordine di non effettuare i lavori.
 3. La domanda per il rilascio della Denuncia di inizio attività deve essere corredata da:
 - attestazione concernente il titolo di legittimazione;
 - relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato;
 - elaborati progettuali;
 - asseverazione della conformità delle opere da realizzare alle norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza e igienico sanitarie
 4. La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richieste dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/04.
 5. È comunque fatta salva la facoltà di chiedere il titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 e 2.

Art. 49

Mutamento di destinazione d'uso

Fermo restando quanto previsto dall'art.57 della LUR n.19/2002 e s.m.i. "*Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili*", si prescrive:

- 1) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione ovvero D.I.A. o Titolo abilitativo rilasciati ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
- 2) Ai sensi del comma 9 dell'art.57 della L.R. n.19/2002 e s.m.i. costituiscono modifica di destinazione d'uso ***urbanisticamente***

rilevante il passaggio tra i diversi raggruppamenti di seguito specificati:

a. residenziale;

b. turistico-ricettiva;

c. produttiva e direzionale;

d. commerciale;

- 3) Il mutamento delle destinazioni d'uso è oneroso. Gli oneri in ogni caso non possono superare quelli previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- 4) Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso che comporta una modifica degli standard urbanistici il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al reperimento dei relativi standard.
- 5) Ad eccezione delle aree di trasformazione e delle aree appartenenti al territorio aperto, è previsto - qualora sia impossibile reperire le aree a standard - il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a standard richieste.

Art. 50

Opere pubbliche - Attività edilizia della pubblica amministrazione

Non si applicano le disposizioni del presente regolamento per:

- opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'Art. 34, comma 4, del D.Lgs. 18 giugno 2000, n.267;
- opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n.383 e successive modifiche;
- opere pubbliche del Comune, approvate dal competente organo comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 55 del regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice Contratti (D.Lgs. n.50/2016), il quale ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto, si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 51

Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire (PdC) o delle opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività.

- 1) Il rilascio del Titolo abilitativo o la presentazione della Denuncia di Inizio Lavori, limitatamente alle opere di cui al comma 2 dell'art. 52 (Dichiarazione di Inizio Attività) è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione, nei modi espressamente previsti dalla legge e dal PSC

- 2) Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria – possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie.
- 3) Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori, disciplinati da apposita Convenzione previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie.

Art. 52

Presentazione della domanda di Permesso di Costruire (PdC) e della Denuncia di Inizio Attività (DIA)

- 1) La domanda di Titolo abilitativo e la Denuncia di Inizio di Attività va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, che procede al suo protocollo.
- 2) La domanda di provvedimento edilizio e la Denuncia di Inizio di Attività depositata presso altro ufficio dell'Amministrazione comunale si intende presentata dalla data in cui perviene all'Ufficio competente a riceverla.
- 3) Al momento del ricevimento della domanda l'ufficio responsabile procede ad una prima verifica della adeguatezza della documentazione allegata, al fine di consentire il più possibile l'accelerazione e la semplificazione dell'istruttoria, e ne dà notizia all'interessato. Se nella documentazione presentata sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.
- 4) Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la Dichiarazione di Inizio Attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di Titolo abilitativo.
- 5) Le domande ovvero le denunce – di norma – devono essere predisposte su appositi modelli standardizzati che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, la sintesi della documentazione necessaria per l'avvio del procedimento.

Art. 53

Titolarità dell'attività edilizia

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

- il beneficiario di un provvedimento di occupazione d’urgenza, per quanto attinente l’opera presupposta dal provvedimento;
 - il concessionario di beni demaniali, conformemente all’atto concessorio;
 - l’azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
 - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
 - l’amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del dominio;
 - l’assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all’atto di assegnazione dell’organo comunale competente;
 - il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l’esplicita facoltà di richiedere la concessione/autorizzazione edilizia ad eseguire i relativi lavori.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l’abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
 3. L’elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma n. 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
 4. L’abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.
 5. L’amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l’esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall’interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Art. 54

Contenuto della domanda di Permesso di Costruire

- 1) La domanda di Titolo abilitativo, indirizzata alla struttura competente, deve contenere i seguenti dati:
 - a. generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo, le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda;
 - b. numero del codice fiscale del richiedente;
 - c. dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare domanda di Titolo abilitativo;
 - d. ubicazione ed estremi catastali dell’immobile oggetto dell’intervento con la specificazione:

- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e. generalità del progettista, del direttore lavori, del responsabile della sicurezza con relativa indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza; nel caso di più progettisti, generalità di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera;
 - f. descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
 - g. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- 2) La domanda deve riportare l'elenco dettagliato di tutti gli allegati presentati.
- 3) La domanda deve essere accompagnata dalle dichiarazioni del progettista, o del coordinatore referente per l'intera opera nel caso di più progettisti.

Art. 55

Contenuto della Dichiarazione di Inizio Attività

1. Il soggetto legittimato presenta all'Ufficio competente, nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare la Dichiarazione di Inizio Attività;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione: - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste; - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La Dichiarazione di Inizio Attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

3. La Dichiarazione di Inizio Attività deve essere accompagnata dalle dichiarazioni del progettista, o del coordinatore referente per l'intera opera nel caso di più progettisti.
4. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

Art. 56

Documentazione tecnica del Permesso di Costruire e della Dichiarazione di Inizio Attività

- 1) Le richieste di Titolo abilitativo nonché la Dichiarazione di Inizio Attività devono essere accompagnate da adeguata documentazione amministrativa e da elaborati tecnico progettuali che consentano le necessarie verifiche tecniche, nonché dagli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.
- 2) Tutti gli elaborati grafici, in numero minimo di 3 copie, devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista. Nel caso di Dichiarazione di Inizio Attività una delle tre copie verrà riconsegnata al dichiarante, vidimata dal comune.
- 3) In caso si tratti di aree vincolate (per tutte le aree sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), il numero di copie passa da tre a sei per gli elaborati grafici e la relazione e da uno a tre per la documentazione fotografica.

Art. 57

Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire

- 1) La domanda di Titolo abilitativo deve essere accompagnata, fatti salvi gli elaborati prescritti da leggi speciali o da norme di settore, dalla seguente documentazione:
 - fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda).
 - documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento (se in variante a un progetto concessionato e non sono intervenute modifiche alla proprietà, non è necessario);
 - estratto di mappa in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziata l'area oggetto di intervento e tutti i mappali interessati dall'intervento; nella planimetria dovrà essere indicata con campitura in colore, trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza con gli edifici che risulteranno sul lotto al termine dei lavori, applicando agli stessi gli indici del piano regolatore;
 - estratto di PSC (in vigore o eventualmente adottato) e/o del Piano Attuativo con l'esatta ubicazione del lotto o dell'immobile oggetto dell'intervento.
- 2) In caso di nuova costruzione e ricostruzione devono essere inoltre prodotti i seguenti documenti tecnici:
 - a. relazione tecnica illustrativa;
 - b. planimetria/e quotata/e d'insieme (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione di:

- dimensioni del lotto oggetto di intervento;
- punti cardinali;
- strade con la relativa toponomastica e ampiezza (la planimetria dovrà essere estesa fino a comprendere la viabilità pubblica);
- posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni al lotto o immobile) e in progetto con precisate tutte le altezze e le eventuali pareti cieche;
- quote altimetriche, esistenti e di progetto, del terreno e degli spazi esterni al fabbricato riferite alla quota zero; distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti (qualora il lotto sia interessato da diverse zone territoriali omogenee dovrà anche essere indicata la distanza dal limite di zona);
- eventuali alberature esistenti con l’indicazione delle relative essenze;
- le aree a parcheggio pubblico e privato;
- la sagoma di eventuali parcheggi o accessori interrati;
- le superfici permeabili e drenanti;
- il trattamento di massima del suolo non edificato all’interno del lotto;
- le principali urbanizzazioni esistenti (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione), ove necessario;
- la posizione della recinzione in progetto o esistente. L’ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
- rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d’uso (scala 1:200 o superiore a seconda delle dimensioni del lotto);
- elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati sulle tavole) per la verifica della conformità con gli indici di PSC e della eventuale variante;
- piante dei vari piani (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) con l’indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. In tutte le piante dovranno essere altresì indicate le linee di sezione, le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aero illuminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti, le diverse unità immobiliari;
- sezioni (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica collocate in punti significativi con la vuotatura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda e delle altezze necessarie per la verifica degli indici urbanistico-edilizi;
- prospetti dell’opera progettata (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti dovrà essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell’andamento del terreno di progetto.

Qualora l’edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con l’indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore (nel caso di opere che interessino porzione di

edifici in linea o a cortina, sarà sufficiente la rappresentazione di parte dei prospetti adiacenti, tracciata a semplice contorno, integrata da documentazione fotografica che comprenda le facciate laterali a quella di intervento);

- prospetti e sezione della recinzione;
- piante dell'intervento in progetto con dimostrazione del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative stesse;
- planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicazione della rete di fognatura interna completa di pozzetti di raccordo e condensa grassi, dimensionamento delle eventuali fosse settiche, fino al punto di immissione nella rete pubblica;
- planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicate tutte le opere di urbanizzazione in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, illuminazione, acqua, metano) e relativo computo metrico estimativo;
- qualora per la complessità dell'intervento si richieda una visione d'insieme del/i fabbricato/i in progetto deve essere prodotta una assonometria in scala adeguata;
- rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10x15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (escluso ristrutturazione interna) comprese le alberature esistenti, nonché planimetria generale con i punti di ripresa, in originale.

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

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

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

- per le piante: indicazione delle orditure dei solai, dei tipi di pavimentazione e degli elementi di finitura tipologici quali gradini, soglie e simili, nonché del tipo di materiale;
- per i prospetti: indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori;
- per gli spazi scoperti: indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrale, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, nonché dei materiali e dei colori, oltre che della eventuale sistemazione a verde proposta nel rispetto delle norme previste dal regolamento del verde;
- rilievi in scala adeguata all'oggetto, di norma 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno o in ferro e, per gli spazi esterni, portoni, esedre, fontane, scale e simili, alberature, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e dei colori;

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

5) Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in progetto, relativo computo metrico estimativo e relativa polizza fidejussoria;
- copia eventuali convenzioni proprietà confinanti registrate e trascritte, nonché copia convenzioni eventualmente previste dalle norme vigenti;
- nulla osta preventivo dei VV. F. o dichiarazione sostitutiva di insussistenza all'obbligo del Certificato di prevenzione incendi;
- progetti e relazioni degli impianti ai sensi del **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37** e art. 122÷135 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., in duplice copia;
- attestazione del versamento dei diritti sanitari intestato alla A.S.L.;
- scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- pareri già acquisiti dal richiedente ai sensi dell'art.5, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 s.m.i., completi di elaborati allegati, debitamente vistati di:

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

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

- modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
- relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista dal PSC o dalla legislazione vigente.

Art. 58

Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività

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

- fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda);
- documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento. (se in variante a un progetto concessionato e non sono intervenute modifiche alla proprietà, non è necessario);
- estratto di mappa in scala 1:1.000 o 1:2.000 con evidenziata l'area o l'immobile oggetto di intervento e tutti i mappali interessati dall'intervento; nella planimetria dovrà essere indicata con campitura in colore, trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza con gli edifici che risulteranno sul lotto al termine dei lavori, applicando agli stessi gli indici del piano regolatore;
- estratto di PSC (in vigore o eventualmente adottato) e/o del Piano Attuativo con l'esatta ubicazione del lotto o dell'immobile oggetto dell'intervento;

- fotografie dell'area, dell'immobile o di sua parte oggetto di intervento;
- asseverazione del progettista redatto secondo il modello allegato;
- dettagliata relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.

2) Devono essere prodotti gli elaborati tecnici di seguito descritti:

- dichiarazione resa dal tecnico abilitato che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui al D.Lgs. n.42/2004 ovvero copia di autorizzazione della Sovrintendenza;
- planimetria dello stato di fatto quotata (scala 1:100 o superiore). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali;
- planimetria di progetto (scala 1:100 o superiore) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. Nella planimetria dovranno essere le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti;
- planimetria comparativa tra stato di fatto e stato di progetto (scala 1:100 o superiore), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

Art. 59

Vincolo di asservimento

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

Art. 60

Istruttoria delle richieste del Permesso di Costruire e sua costituzione

1. Entro 10 giorni dal ricevimento lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento.
2. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione, riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.
3. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, esamina l'istanza ed i relativi allegati e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.

4. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento deve:
 - curare l'istruttoria;
 - acquisire, avvalendosi dello Sportello Unico per l'Edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché della Azienda Sanitaria Locale (nel caso in cui tale parere non possa essere sostituito dall'autocertificazione, poiché il progetto riguarda un intervento di edilizia non residenziale, ovvero la verifica in ordine alla conformità alle norme igienico-sanitarie richiede valutazioni tecnico-discrezionali) o dei Vigili del fuoco (ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio);
 - formulare una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
5. Il termine di cui al precedente art. può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento provvede a richiedere motivatamente integrazioni documentali esclusivamente per documenti che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente; il termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta. La richiesta di integrazioni documentali determina la sospensione dei termini del procedimento solo qualora intervenga entro 15 giorni dalla presentazione della domanda.
6. La richiesta di eventuali ulteriori documenti, nel corso dell'istruttoria, non comporta la sospensione dei termini contenuti nel presente regolamento.
7. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Titolo abilitativo sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario può, nello stesso termine di 60 giorni, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato deve pronunciarsi sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. Tale richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 giorni.
8. In tutti i casi in cui sia necessario acquisire atti di assenso (comunque denominati) di altre amministrazioni (diversi da parere dell'ASL e dal parere dei Vigili del fuoco, ove necessari), l'ufficio competente convoca una conferenza di servizi ai sensi della legislazione vigente. Gli incumbenti necessari, ai fini dell'acquisizione di detti atti di assenso e della indizione della conferenza dei servizi sono curati dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
9. I termini di cui al presente art. sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.
10. Nei casi di rilevante impatto dell'opera il Responsabile Unico del Procedimento può avvalersi della procedura di integrazione di documenti, con interruzione dei termini, e richiedere una relazione sull'impatto architettonico e insediativo dell'opera.

Art. 61

Costituzione e rilascio del Permesso di Costruire

- 1) Entro i successivi 15 giorni dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento di cui al precedente art.64 (Istruttoria del Titolo abilitativo e sua

costituzione), ovvero dall'esito della conferenza di servizi, il dirigente o il responsabile del procedimento deve adottare il provvedimento finale (rilascio o diniego del Titolo abilitativo).

2) Lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato il provvedimento finale.

3) Dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo deve essere data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del comune, con specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve essere eseguita degli estremi catastali dei terreni asserviti, in rapporto alla superficie coperta o al volume edificato.

Chiunque potrà prendere visione, presso gli uffici comunali, del titolo abilitativo e dei relativi atti di progetto.

4) Il Titolo abilitativo è rilasciato qualora il progetto non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia ai sensi della legislazione vigente.

5) All'atto del rilascio, il dirigente competente può apporre condizioni finalizzate al rispetto nelle norme vigenti in materia edilizia, oltre che in adeguamento agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed ai vincoli contenuti negli strumenti urbanistici.

6) Il Titolo abilitativo comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione. Per quanto riguarda la determinazione del contributo, i termini, le esenzioni, gli scomputi, le rateizzazioni con le relative garanzie, etc., si fa integrale riferimento alla vigente normativa statale e regionale in materia.

7) Il ritiro del Titolo abilitativo deve essere effettuato, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, dell'intervenuto rilascio, secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

8) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di titolo abilitativo si intende rifiutata. L'interessato può ricorrere al T.A.R. avverso il silenzio/rigetto

L'eventuale ricorso deve essere notificato, in tal caso, entro 60 giorni da quello in cui il dirigente dell'ufficio tecnico comunale si sarebbe dovuto determinare.

9) Nel caso di mancata adozione, entro i termini prescritti, del provvedimento conclusivo del procedimento, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo Sportello Unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico comunale si pronunci entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza.

Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto già formatosi.

Di detta richiesta deve essere data notizia al Sindaco, a cura del responsabile del procedimento, in modo da consentire all'amministrazione comunale di assumere le opportune iniziative rivolte ad evitare l'intervento sostitutivo regionale e, in ogni caso, ad assumere i provvedimenti conseguenti alla violazione dell'obbligo di tempestiva definizione.

La mancanza di ogni decisione in seguito all'ulteriore decorso di quest'ultimo termine determina la possibilità per il richiedente di avviare la procedura per la nomina di un "commissario ad acta" da parte del presidente della Regione che nel termine di trenta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della titolo abilitativo.

Art. 62

Istruttoria della Dichiarazione di Inizio Attività (DIA)

1) Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Dichiarazione di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico la domanda accompagnata dai documenti e dagli elaborati di cui all'art. 58 (Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività).

2) La Dichiarazione di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro tale termine è subordinata a nuova denuncia.

L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.

3) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legislazione vigente. Il termine di 30 giorni di cui al comma 1 del presente art. decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui:

- al D.Lgs. n.42/2004 (T.U. in materia di beni culturali e ambientali);
- Legge n.394/1991 (Legge quadro sulle aree protette);
- Legge n.183/1989 (norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo);
- nonché le previsioni: dei piani territoriali paesistici o dei piani urbanistico-territoriali aventi le medesime finalità di salvaguardia dei valori paesistici e ambientali.

5) Il responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione, cura l'istruttoria, esamina la Dichiarazione di Inizio Attività e i relativi allegati, verifica l'esistenza dei presupposti e delle condizioni di legge, e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.

6) Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con provvedimento motivato, che deve essere notificato entro il termine di cui al precedente comma 3, ordina agli interessati di non effettuare le previste trasformazioni. In tal caso gli aventi diritto possono ripresentare la denuncia con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7) La sussistenza del titolo abilitativi all'esecuzione dei lavori è provata con la copia della Dichiarazione di Inizio Attività da cui risulta la data di ricevimento, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato.

8) L'esecuzione delle opere per cui si è esercitata la facoltà di denuncia è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di titolo abilitativo.

9) L'amministrazione può sempre intervenire, anche successivamente al termine dei 30 giorni, esercitando l'attività di controllo ed applicando le conseguenti sanzioni.

10) Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Dichiarazione di Inizio Attività.

Art. 63

Voltura

1) Il Titolo abilitativo è trasferibile al nuovo proprietario del bene. In tal caso la formale istanza di presa d'atto dell'intervenuto trasferimento dovrà essere accompagnata da copia del nuovo titolo.

2) Il dirigente competente provvede, previa verifica della permanenza dei requisiti oggettivi e soggettivi.

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

**CAPO II - PROCEDIMENTI PER INTERVENTI SOGGETTI A
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Art. 64

Richiesta, titolarità, presentazione

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

2) Hanno titolo per presentare la richiesta:

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

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

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

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

Art. 65

Documentazione

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

- planimetria di individuazione dell'intervento in scala 1:2.000 con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del Piano Attuativo;
- documento attestante la proprietà o titolo di godimento dell'area;
- documentazione catastale;
- inquadramento dell'area di intervento nello strumento urbanistico generale;

- documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identificano lo stato di fatto;
- rilievo quotato dell'area in scala 1:500 o di maggior dettaglio;
- eventuali relazioni geologiche nel caso l'area sia soggetta a vincoli particolari del PSC;
- relazione tecnica atta a illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo al dimensionamento delle destinazioni d'uso pubbliche e private e la loro rispondenza e alle prescrizioni di piano e ai tempi di realizzazione dell'intervento;
- relazione tecnica atta ad illustrare le modalità di allaccio alla rete esistente di erogazione di pubblici esercizi e a evidenziare le modalità di smaltimento dei reflui;
- schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala 1:1000 teso a mettere in relazione i rapporti tra aree libere e la viabilità, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire rappresentazione visiva e numerica della quantificazione degli standard della progettazione (verde, parcheggi, ecc.) e la loro rispondenza alle indicazioni del PSC; tale schema di massima deve inoltre mettere in evidenza la tipologia edilizia, la scelta localizzativa e delle destinazioni d'uso delle eventuali aree pertinenziali degli edifici; allegato allo schema planimetrico devono essere inserite tabelle dimensionali riepilogative e dettagli principali delle opere di urbanizzazione;
- schema di massima per l'inserimento dell'area di intervento nel contesto urbano con particolare riferimento alle relazioni e connessioni con la viabilità urbana, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta e parcheggio, ogni eventuale spazio pubblico esistente o previsto dal PSC;
- schema planimetrico con individuazione delle eventuali unità minime di intervento e comparti edificatori;
- schema di convenzione urbanistica con allegato computo metrico di massima dei costi di urbanizzazione primaria;
- gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi;
- parere del Servizio Tecnico Regionale – Dipartimento Infrastrutture Lavori Pubblici – Settore 2 (BURC 13/03/2015 - CONTENUTI MINIMI DEGLI STUDI GEOMORFOLOGICI PER I DIFFERENTI LIVELLI DI PIANIFICAZIONE) ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni di Piano Attuativo con le condizioni geomorfologiche del territorio.
- schema di convenzione urbanistica da definire secondo le modalità del successivo art.;
- bollettino di avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria e dei diritti di segreteria.

Art. 66
Convenzione

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

2) La proposta di convenzione urbanistica deve indicare:

- le aree di urbanizzazione da cedere o, in alternativa da sottoporre a destinazione d'uso pubblica;
- a questo fine deve essere allegata una planimetria di identificazione delle aree oggetto di cessione;
- nel caso le opere di urbanizzazione non vengano cedute devono essere identificate le modalità della loro gestione e manutenzione;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- le aree di compensazione o, in alternativa, da sottoporre a destinazione d'uso pubblico.

Art. 67

Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Attuativo

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

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

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

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

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

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

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

7) La Giunta Comunale procede all'approvazione della proposta di Piano Attuativo. Nei successivi trenta giorni dall'approvazione della proposta di Piano Attuativo da

parte della Giunta Comunale, lo schema di convenzione viene messo a disposizione della proprietà che nei successivi trenta giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al responsabile del procedimento. La mancata riconsegna della bozza di convenzione debitamente sottoscritta nei termini suddetti comporta l'automatica decadenza della richiesta.

Art. 68

Procedimento di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata

- 1) Il piano particolareggiato viene approvato nelle forme previste dalla legge regionale n.19/2002 e s.m.i. e dalla presente normativa.
- 2) Entro centoventi giorni dall'avvenuta consegna della convenzione sottoscritta dal soggetto proponente, la Giunta Comunale sottopone al Consiglio comunale la proposta di deliberazione di adozione del piano particolareggiato.
- 3) Il Piano Attuativo, una volta adottato dal Consiglio Comunale viene successivamente depositato, corredato dai relativi elaborati, presso la sede comunale per i venti giorni successivi alla data di affissione all'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
- 4) Osservazioni al Piano Attuativo entro i termini di deposito di cui al comma precedente possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni dei medesimi piani attuativi sono destinati a produrre effetti.
- 5) Successivamente alla scadenza dei termini di deposito il Consiglio Comunale decide sulle eventuali osservazioni e approva definitivamente il Piano Attuativo inviandone una copia alla provincia.
- 6) Nell'ipotesi non vi siano variazioni non è necessaria la riapprovazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale. Esso diventa esecutivo scaduti i termini di deposito di cui al precedente comma 3.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI VARIE E NORME TRANSITORIE

Art. 69

Proprietà comunali

Per gli edifici e gli impianti di proprietà comunale e nelle aree di proprietà comunale, potranno essere ammessi, qualora le condizioni e il rispetto dell'ambiente, le caratteristiche storiche, i valori architettonici lo consentano, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, nella misura necessaria a rendere i nuovi edifici e quelli esistenti e gli impianti pubblici stessi funzionali e adeguati alle esigenze di pubblica utilità.

Art. 70

Poteri di deroga

Ai sensi della L.R. 19/2002 i poteri di deroga al Regolamento urbanistico possono essere esercitati esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- a) purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
- b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Art. 71

Approvazione di richieste in itinere

Eventuali interventi diretti per i quali sia stata presentata richiesta antecedentemente all'adozione del Regolamento Urbanistico e non sia stata rilasciata nei termini di legge l'approvazione da parte degli organi competenti, potranno essere realizzati qualora ricevano l'approvazione definitiva alla richiesta inizialmente presentata.

Art. 72

Piani urbanistici attuativi già completati o in corso di esecuzione

- 1) I Piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente Regolamento urbanistico rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista della loro validità ed efficacia.
- 2) In caso di previsioni del presente R.U.E. difformi rispetto ai contenuti di detti Piani attuativi e ove si tratti di interventi interessanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse pubblico, le previsioni del presente R.U.E. prevalgono su quelle dei Piani attuativi in oggetto.

Art. 73

Programmazione e pianificazione in corso di attuazione: disposizioni generali

Nella *Tavola DD.6 - Ambiti Territoriali Unitari - Scala 1:2.000*, sono individuate con apposita simbologia grafica le aree interessate da PA già approvati e convenzionati dall'Amministrazione Comunale. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali PA, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata ai PA di iniziativa privata.

Art. 74

Concessioni e autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico Edilizio

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

Art. 75

Rapporti con il Regolamento Edilizio

- 1) Le presenti Norme si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento edilizio comunale.
- 2) In caso di contrasto, o anche di semplici difformità di definizione, prevalgono comunque le presenti Norme.

Art. 76

Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni

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

APPENDICE

QTR/P art.33 - ISTITUTI SPECIFICI DELLA LUR 19/02 PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONI URBANISTICHE

... omissis

B - Perequazione urbanistica: direttive

1. Il QTRP, persegue la perequazione urbanistica ai fini della equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione nei confronti dei proprietari delle aree interessate.

2. La perequazione, in attuazione di quanto previsto nell' art.54 della L.R. n.19/2002 e s.m.i., è definita in sede di Piano Strutturale Comunale o in forma associata nei PSA, e si attua anche mediante il Piano Operativo Comunale (POT) e i Piani Urbanistici Attuativi (PAU), i quali possono riguardare uno o più ambiti oggetto di perequazione, anche non contigui.

3. I PAU, anche tenendo conto delle eventuali priorità e delle scadenze previste dai PSC o PSA, individuano le aree dove concentrare l'edificazione, nonché le eventuali aree da cedere gratuitamente al Comune e da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici, opere di interesse pubblico, interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale.

4. I PAU devono essere accompagnati da uno schema di convenzione che disciplina i rapporti tra il Comune e i proprietari delle aree comprese nei piani. Per gli immobili interessati dal PAU il certificato di destinazione urbanistica riporta gli estremi dell'atto di approvazione del piano e della relativa Convenzione.

5. Il QTRP persegue la politica degli accordi privato-pubblico al fine di formare un demanio pubblico di aree. Pertanto determina che i Comuni che, nella formazione delle normative di gestione dei PSC/PSA, debbano opportunamente normare l'uso degli ambiti urbanizzabili in modo tale che, nel rispetto delle volumetrie totali realizzabili, i proprietari cedano una parte delle aree oltre agli standard di legge, per la formazione degli atti di perequazione e per le successive compensazioni.

C - Compensazioni urbanistiche: Indirizzi

1. Per gli immobili soggetti a interventi di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, o di delocalizzazione, il QTRP attribuisce al PSC o PSA la facoltà di riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate alla edificazione. L'efficacia della previsione è subordinata alla stipula di una convenzione che fissa le modalità di intervento e gli obblighi contratti dai proprietari della aree, nonché alla avvenuta realizzazione degli interventi di riqualificazione o di delocalizzazione.

2. Il credito edilizio riconosciuto ai fini di cui al precedente comma può essere utilizzato in aggiunta agli indici convenzionali previsti dal PSC/PSA soltanto in ambiti omogenei oggetto di perequazione già individuati dal PSC/PSA, anche diversi da quello in cui ricade l'immobile che dà titolo alla compensazione, e comunque nei limiti massimi previsti dal D.M. n.1444/1968.

D - Gli strumenti del sistema della pianificazione comunale

1. Il QTRP vuole ribadire che la sequenza della pianificazione dettata dalla LUR n.19/2002 e s.m.i., è la seguente:

- Piano Strutturale Comunale: interessa l'intero territorio comunale e si esplica con:

- *Progetto di assetto generale: che individua gli indirizzi e gli orientamenti a carattere strutturale del territorio e indica gli obiettivi e le strategie avendo realizzato il Quadro delle Conoscenze del territorio;*
- *REU: strumento annesso e integrato al PSC con carattere normativo e regolativo delle scelte territoriali del PSC. Sarà articolato generalmente in tre sezioni: standard e parametri urbanistici, Norme costruttive risparmio energetico e sicurezza sismica, modalità di gestione del Piano.*
- *POT: piano cosiddetto del “Sindaco” a carattere operativo che specifica le funzioni (residenza, verde, parcheggi, terziario, servizi generali, ecc). Per tale strumento occorre ribadire la facoltatività assegnata dalla LUR n.19/2002.*

– I REU dei PSC/PSA disciplineranno gli interventi utilizzando i seguenti istituti:

- a) *Ambiti territoriali omogenei (ATO): sono strumenti normativi che identificano ambiti territoriali antropizzati con presenza di elementi comuni: tipologie, architetture, parametri tecnici edilizi; per i quali gli interventi si attuano attraverso una medesima normativa. Tali ambiti possono essere costituiti da più aree anche non contigue fermo restando il carattere di unitarietà ed omogeneità così come sopra definito. Di norma l’ATO n° 1 coincide col centro storico o porzione di esso nel caso di centro storico con diverse caratteristiche architettonico-edilizie.*
- b) *Comparti edificatori: sono gli strumenti di attuazione e controllo urbanistico;*
 - *Pianificazione Negoziale: (PRU, RIURB, ecc) rappresentano l’aspetto programmatico e operativo della pianificazione con l’attivazione delle forme di cooperazione pubblico-privato per una più efficace gestione del territorio.*

REGOLAMENTO EDILIZIO

PREMESSA

1. Il presente REGOLAMENTO EDILIZIO è stato redatto secondo lo schema approvato Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con Deliberazione della Giunta Regionale 27 dicembre 2017 n. 642. Detto schema, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, ha stabilito i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunemente denominati.

2. I Comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi comunali al presente Schema, entro i termini e con le modalità che saranno stabilite dalle Regioni in attuazione dell'accordo con il quale è approvato lo Schema, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all'art. 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione.

3. Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due Parti:

a) nella Prima Parte, denominata '**Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**' è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;

b) nella Seconda Parte, denominata '**Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**' è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale, secondo quanto specificato al successivo paragrafo 10;

4. In particolare, la Prima Parte dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;

- e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

5. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al punto 4, lettera a), e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, di cui alle restanti lettere del punto 4, sono contenute rispettivamente degli Allegati A e B dell'accordo con il quale è approvato lo Schema e saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli articoli 2 e 3 del medesimo Accordo.

6. Per favorire la conoscibilità della disciplina generale dell'attività edilizia avente diretta e uniforme applicazione, i Comuni provvedono alla pubblicazione del link nel proprio sito web istituzionale.

7. La Seconda Parte dei Regolamenti Edilizi, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.

8. I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime.

9. I Comuni, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, osservano i seguenti principi generali:

- a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
- b) perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
- c) incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;
- d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- e) applicazione della Progettazione Universale superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;
- f) incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
- g) incentivare lo sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;

h) garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

10. Le disposizioni regolamentari di competenza comunale devono essere ordinate secondo il seguente indice generale, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto. Le amministrazioni comunali, nella propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata. I requisiti tecnici integrativi e complementari sono espressi anche attraverso norme prestazionali che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere sono prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, o attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice possono essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia.

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

Finalità del Regolamento Edilizio

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio e una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa.

Oggetto del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali. In particolare il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), definisce:

- a) i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
- b) i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
- c) le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando, a questo proposito, anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- d) le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- e) le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi;
- f) le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio compreso lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica;
- g) i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.

Rinvii a norme vigenti

Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi e, in particolare, per le seguenti materie, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia, contenute nell'elenco in **allegato B**, e quelle di emanazione regionale, contenute nell'elenco in **allegato C**:

- a) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- b) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- c) modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- d) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - d.1. limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;

- d.2. rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - d.3. servitù militari;
 - d.4. accessi stradali;
 - d.5. zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - d.6. siti contaminati;
- e) disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- f) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Per le **definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi**, si intendono qui trascritte quelle contenute nell'elenco **allegato A** che modificano quelle già contenute nel R.E.U. del P.S.C. adottato; le variazioni alle definizioni ivi contenute sono state riportate nell'allegato A-1.

Rinvio alla pianificazione sovraordinata

S'intendono inoltre qui recepite le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, non contenute nell'elenco in allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale n. 642 del 27.12.2017 già statuite da ogni altra pianificazione sovraordinata vigente o di futura approvazione.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP e Organismi consultivi

Art. 77

La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia ecc.

Il Comune di San Costantino Calabro ha istituito, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001, lo Sportello Unico per l'Edilizia, altrimenti denominato SUE (Sportello Unico Edilizia) ed ha recepito la modulistica unificata disponibile all'indirizzo **www.comune.sancostantinocalabro.vv.it**.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni attribuite ad esso dal D.P.R. n.380/2001 ed in particolare:

- a) eroga servizi informativi in materia urbanistico-edilizia con relativa gestione dei rapporti con gli utenti, sia in forma tradizionale che in modalità telematica a mezzo PEC;
- b) cura le procedure in tema di accesso ai documenti amministrativi Tecnico in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n.241;
- c) acquisisce le istanze per il rilascio del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni, nonché ogni altro atto di comunicazione e/o di richiesta, comunque denominato, in materia di attività edilizia sia in forma cartacea attraverso gli uffici del protocollo (in tal caso la ricevuta viene rilasciata a mezzo copia dell'istanza vidimata recante la data e il numero di protocollo), sia in modalità telematica;
- d) cura i rapporti tra l'Autorità comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della segnalazione;
- e) ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo, il SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della Legge n.241/1990 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
- f) assicura al richiedente una risposta unica e tempestiva, cartacea o telematica, in luogo degli altri Settori comunali e di tutte le Amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute, della sicurezza e della pubblica incolumità;
- g) svolge l'attività procedimentale nei tempi e nei modi disciplinati dalla vigente normativa statale e regionale;
- h) procede al rilascio dei Permessi di Costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- i) gestisce gli archivi cartacei ed informatizzati del Servizio Edilizia e Urbanistica Tecnico.

Nel caso di approvazione di un Regolamento Comunale di funzionamento del SUE, le norme del presente art. s'intendono automaticamente integrate con quelle del detto Regolamento che prevalgono sulle precedenti.

Nel Comune di San Costantino Calabro non è istituita una commissione edilizia o urbanistica..

Art. 78

Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie

Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune esercita funzioni di informazione, gestione e controllo sui procedimenti urbanistico-edilizi.

Al fine di semplificare i procedimenti, migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento della rete civica informatica e, in particolare, del Sistema informativo territoriale (Sit) quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie.

I servizi informativi, forniti prioritariamente per via telematica all'indirizzo **www.comune.sancostantinocalabro.vv.it** riguardano:

- l'erogazione di informazioni sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei titoli edilizi di iniziativa pubblica e/o privata;
- l'erogazione di informazioni sulle procedure;
- la diffusione della modulistica utilizzata nel Comune;
- l'erogazione di informazioni sullo stato dei procedimenti;
- la visione degli atti depositati e il rilascio di copie.

La gestione dei procedimenti urbanistici ed edilizi si dispiega tra gli atti formali che ne segnano l'inizio (domanda di Piano urbanistico esecutivo, richiesta di permesso di costruire, deposito di Scia, ecc.) e la conclusione (approvazione di PAU, rilascio/diniego del titolo abilitativo, nonché emissione degli atti relativi all'esercizio dei controlli previsti, ecc.).

Il Comune predispone e promuove l'utilizzo di mezzi per la presentazione in via telematica di istanze e progetti, secondo le modalità previste dalla legge e dal presente Regolamento e con quelle che saranno eventualmente definite in futuro per la gestione telematica delle pratiche edilizie.

Nelle more dell'approvazione del regolamento relativo alla gestione telematica delle pratiche edilizie, a ciascuna istanza che comporti demolizioni di corpi di fabbrica esistenti o di parte di essi, ricostruzione di corpi di fabbrica demoliti o nuove costruzioni, in allegato al progetto, saranno trasmessi i file di progetto in formato pdf nativo.

Il Dirigente Tecnico, con propria determinazione dirigenziale, può modificare il formato richiesto per i file di progetto per adeguarlo alle necessità di aggiornamento della cartografia digitale comunale (SIT comunale).

Art. 79

Le modalità di coordinamento con il SUAP

Per le fasi procedurali o endo-procedurali di competenza di un Settore comunale ma comunque riconducibili, connesse o propedeutiche all'emanazione del provvedimento conclusivo di competenza del SUAP, è nominato, da ciascun ufficio, il referente interno del Suap in altri uffici comunali con il compito di collaborare

all'istruttoria e ad ogni adempimento inerente il singolo procedimento di competenza del suo ufficio.

L'azione del SUAP si svolge in conformità al Regolamento Comunale di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Al servizio SUAP competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia e amministrativa, secondo la normativa vigente.

Tutte le domande e tutti gli atti inerenti attività produttive indirizzate erroneamente allo SUE, ad altri Uffici o genericamente all'Ente devono essere trasmesse dagli Uffici riceventi al SUAP entro il girone successivo al ricevimento. Qualora atti e documenti, necessari agli adempimenti del SUAP, siano depositati presso il SUE o altri Servizi e Uffici dell'Ente questi sono tenuti a dare riscontro al SUAP, inviando anche copia della documentazione se ritenuta dal SUAP necessaria, entro dieci giorni dalla richiesta.

A domanda del SUAP, il SUE, e gli altri uffici e servizi dell'amministrazione forniscono i pareri e le istruttorie richiesti con la massima celerità possibile, rispettando i tempi procedurali imposti dalla normativa di settore.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 80

Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Autotutela titoli rilasciati ed efficaci. Per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo si farà riferimento alle norme della Legge 7 agosto 1990, n.241 - Nuove norme sul procedimento amministrativo.

La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi, stabilito dall'art. 21-nonies della Legge n.241/1990, a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.

Il Dirigente Tecnico, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati, infondatezza, richiede allo Sportello Unico per l'Edilizia di provvedere al riesame del titolo abilitativo.

Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'art.8 della Legge n.241/1990, al Soggetto richiedente e al titolare del titolo abilitativo.

A seguito della richiesta Dirigenziale di provvedere al riesame, il Responsabile del SUE entro trenta giorni, sottopone al Dirigente una apposita relazione esplicitando:

- a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
- b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
- c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del titolo abilitativo, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.

Il Dirigente, nei successivi quindici giorni, in base alle risultanze del riesame di cui sopra, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Dirigente assume, entro quindici giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

Il Dirigente Tecnico, nei successivi trenta giorni, avvia una nuova istruttoria al termine della quale, in base alle risultanze del riesame, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

Riesame di procedimenti conclusi o archiviati. A seguito dell'emanazione del provvedimento definitivo di diniego è possibile presentare una nuova istanza con atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego.

In tal caso viene attivato un nuovo procedimento che, tuttavia, non comporta la reiterazione degli atti la cui validità non risulta inficiata dall'atto di diniego emanato.

I titoli abilitativi edilizi decaduti per decorrenza dei termini o le istanze archiviate per un qualunque motivo possono essere riattivate con la sola presentazione della domanda di riattivazione/riesame, confermando gli elaborati tecnici agli atti degli uffici, fatta salva la necessità di integrare o modificare quanto già presentato a seguito di eventuali intervenute modifiche normative.

Art. 81

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato nel rispetto delle disposizioni di legge statali o regionali in materia. Chiunque ha diritto a ottenere il rilascio del certificato.

La richiesta di certificato di destinazione urbanistica può riguardare aree libere o già edificate, deve essere accompagnata da estratto di mappa e redatta sul modulo disponibile sul sito web del Comune.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro il termine previsto dall'art.30, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 (30 gg.) e ha la validità prevista dalla predetta norma (un anno dalla data del rilascio) a meno che non intervengano variazioni agli strumenti urbanistici vigenti; in tal caso è compito dell'Amministrazione Comunale comunicare tale variazione relativamente ai certificati ancora validi, a richiesta dell'interessato.

Art. 82

Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

I termini per l'inizio e la fine dei lavori sono disciplinati dall'art.15 del D.P.R. n.380/2001.

A richiesta del titolare, a condizione che siano state formalmente comunicate al Comune la data di sospensione e ripresa dei lavori, i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori saranno prorogati per cause di forza maggiore e per il tempo di incidenza dei fatti; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) sequestro penale del cantiere;

- b) provvedimento di sospensione dei lavori;
- c) attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
- f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del titolo abilitativo.

L'istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata prima della decadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti.

Ai sensi dell'art.15, comma 2, del D.P.R. n.380/2001, il Dirigente Tecnico, su istanza del titolare presentata prima della scadenza del titolo abilitativo, con provvedimento motivato, può concedere una proroga in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.

La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa.

La proroga avrà durata massima di un anno, reiterabile, su istanza motivata, per non più di due volte, fino a un massimo complessivo di tre anni.

Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti sopra indicati, in luogo della proroga, il titolare può presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta.

Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA o CILA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA o una CILA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo di concessione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato.

Per il rinnovo dell'atto abilitante, non sarà dovuto alcun contributo qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultino ancora da realizzare opere per le quali le norme non prevedono la corresponsione di alcun contributo.

Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità del permesso di costruire originario. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire compreso un "adeguata documentazione fotografica.

Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso.

Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).

Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, entro sessanta giorni dall'acquisizione del titolo, devono comunicare allo sportello unico per l'edilizia, per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del

relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge.

Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo.

Nel caso di permesso di costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante l'intestataro subentrato; se la comunicazione è avvenuta nei termini prescritti, non sono dovuti nuovamente i diritti di segreteria ma saranno apposti i bolli come per legge.

L'eventuale proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto esplicito dell'Amministrazione comunale.

Art. 83

Sospensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità

Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:

- a) la sicurezza statica o antincendio dell'immobile o la sicurezza degli impianti;
- b) l'assenza di umidità nelle murature;
- c) la presenza di impianto smaltimento reflui;
- d) la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.

Si definisce inabitabile/inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati.

In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art.24 del D.P.R. n.380/2001, il Dirigente Tecnico, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art.222 del R.D. n.1265/1934.

Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art.24 del D.P.R. n.380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Dirigente Tecnico, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

Art. 84

Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 è determinato in base a tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge. La riduzione o l'esonero dal versamento del contributo sono regolati dall'art.17 del D.P.R. n.380/2001. A richiesta del richiedente il titolo abilitativo, è consentita la rateizzazione del contributo in quattro rate di pari importo di cui la prima da versare entro la data di rilascio o dell'assunzione di efficacia del titolo stesso e le altre tre a cadenza semestrale a partire dalla detta data. In caso di

ritardato versamento, per ciascuna rata saranno applicate le sanzioni di cui all'art.42 del D.P.R. n.380/2001. L'accoglimento dell'istanza di rateizzazione è subordinata all'effettivo versamento della prima rata e alla presentazione di un originale della polizza fideiussoria a favore del Comune di San Costantino Calabro di importo pari alla somma delle tre rate dovute maggiorata del 40% a garanzia delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento. Tale garanzia può essere prestata, nei confronti del Comune di San Costantino Calabro, da:

- a) Istituti di credito con Sede nel territorio della Comunità Europea;
- b) Compagnie Assicurative con Sede nel territorio della Comunità Europea;
- c) Intermediari finanziari iscritti nell'apposito albo della Banca d'Italia di cui all'art. 106 del D.Lgs. n.385/1993.

La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:

- a) esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2, del C.C.;
- b) essere intestata a tutti i titolari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili;
- c) essere irrevocabile senza il consenso del Comune di San Costantino Calabro;
- d) essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di San Costantino Calabro;
- e) essere del tipo 'a prima richiesta' del Comune di San Costantino Calabro; precisamente, la rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di San Costantino Calabro. In caso contrario saranno attivate le procedure coattive di riscossione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune di San Costantino Calabro.

In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate. Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

Art. 85

Pareri preventivi

Per interventi soggetti a parere obbligatorio quali:

- a) Piani urbanistici attuativi e relative varianti;
- b) Interventi soggetti a procedura di autorizzazione paesaggistica e accertamenti di compatibilità paesaggistica;
- c) Interventi soggetti a permesso di costruire e a SCIA su edifici di interesse storico- architettonico-paesaggistico, con esclusione degli interventi già

esaminati e autorizzati da parte della Soprintendenza e delle opere interne negli edifici di interesse documentale.

L'espressione dei pareri preventivi ha la funzione di orientare la redazione del progetto finale verso esiti soddisfacenti.

La documentazione da allegare alla presentazione del parere preventivo deve essere idonea ad inquadrare l'ipotesi progettuale. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta.

Le motivazioni ed eventuali prescrizioni che accompagnano il parere preventivo agiscono come criteri vincolanti per lo sviluppo del progetto e per il successivi pareri obbligatori, ove previsti.

Nel caso in cui venga sottoposto alla valutazione preventiva un progetto compiutamente formalizzato e questo ottenga parere preventivo positivo, la successiva richiesta di permesso di costruire o deposito di Scia – qualora gli elaborati non differiscano da quelli presentati in sede di parere preventivo – non dovrà essere riesaminato. Il parere preventivo espresso conserva la propria validità per un anno.

Il parere preventivo viene rilasciato entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni qualora richieste e recherà eventuali prescrizioni o precisazioni a cui il richiedente dovrà ottemperare nella presentazione dell'istanza definitiva. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio per il cui rilascio dovrà essere prodotta apposita istanza, completa della relativa documentazione necessaria a fornire un dettaglio completo dell'opera da realizzare e del suo inquadramento urbanistico.

La richiesta del parere preventivo comporta il versamento della quota afferente la tariffa che verrà stabilita dal Consiglio Comunale.

Art. 86

Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

Possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:

- a) opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D.Lgs. n.267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, in adempimento alle funzioni e compiti, come per Legge. L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;
- b) opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro tre giorni lavorativi dall'inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell'immobile comunica all'autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo, con relativa firma per accettazione, del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell'intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente.

In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell'intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi trenta giorni.

A completa esecuzione delle opere devono essere presentati una relazione finale, i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all'intervento realizzato.

Art. 87

Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi. In particolare, ai fini di migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento del Sistema informativo territoriale (Sit), già disponibile sul sito web del Comune di San Costantino Calabro, quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie.

Le funzioni di informazione con modalità tradizionale sono attribuite al SUE che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del D.P.R. n.160/2010 e s.m.i. Per la trasparenza del procedimento amministrativo:

- a) i Permessi di Costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi;
- b) all'albo Pretorio on-line viene affisso, mensilmente, l'elenco delle S.C.I.A. presentate, efficaci in quanto non sospese dal Comune.

Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si farà riferimento agli articoli 22 e seguenti della Legge 241/1990 al Regolamento approvato con D.P.R. n. 184 del 2006 e al D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di diritto di accesso civico, oltre che al Regolamento comunale per l'accesso agli atti.

Art. 88

Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il Regolamento Edilizio si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge n.241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni e al vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo.

L'Amministrazione potrà, per singoli progetti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

La redazione di ogni Piano urbanistico attuativo - o progetto di trasformazione dello spazio pubblico - deve essere accompagnata da un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali.

I costi del progetto di comunicazione sono a carico del soggetto promotore dell'opera. Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico i

percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione.

L'attivazione di percorsi partecipativi è consigliata in particolare quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centralità e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte, ecc.

Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (preliminare, definitivo, esecutivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

Il Comune costituisce o attribuisce ad una propria unità organizzativa le competenze per la gestione di processi comunicativi e partecipativi.

Art. 89

Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili

Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 90

Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione ... ecc.;

Tutte le dichiarazioni, comunicazioni e adempimenti previsti dal presente Regolamento, riguardanti titoli abilitativi intestati a più soggetti, dovranno essere sottoscritte da tutti gli intestatari.

Il titolare del permesso di costruire (PdC) deve comunicare al SUE, esclusivamente a mezzo di dichiarazione cartacea consegnata all'ufficio protocollo o telematicamente, la data presunta di inizio lavori.

Per i titoli abilitativi che non prevedono la comunicazione di inizio lavori, tutti i termini normativi e regolamentari saranno conteggiati a partire dalla data di efficacia del titolo abilitativo.

Qualora i lavori assentiti con PdC vengano posticipati rispetto alla data prevista, è facoltà del titolare di presentare una comunicazione di differimento dell'inizio lavori a nuova data, sempre entro i termini di legge.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il titolare del PdC depositerà l'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica.

Con modalità analoghe alla comunicazione di inizio lavori, verranno trasmesse le comunicazioni relative a eventuali sospensioni e riprese dei lavori.

Contestualmente alla richiesta di PdC è fatto obbligo al titolare dell'istanza di comunicare, utilizzando l'apposito modello unificato, i dati anagrafici e la PEC del progettista dell'eventuale Responsabile dei lavori ex art.89 del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i. (T.U. sulla salute e sicurezza del lavoro) e del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione.

Per tutti gli altri soggetti coinvolti (impresa esecutrice, direttore dei lavori, progettisti delle strutture e di opere speciali e coordinatore alla sicurezza in fase di esecuzione e ogni altro soggetto coinvolto nel processo edilizio a norma delle vigenti disposizioni regolamentari o di legge), l'analoga comunicazione, sempre utilizzando l'apposito modello unificato, munita di accettazione dei soggetti interessati, potrà essere fatta unitamente alla dichiarazione di inizio lavori. Con la stessa comunicazione, l'intestatario del titolo abilitativo può eleggere domicilio presso uno dei soggetti coinvolti per tutte le comunicazioni attinenti al procedimento.

Per i titoli abilitativi ad efficacia immediata (CILA, SCIA, ecc), i dati anagrafici e la PEC di tutti i soggetti coinvolti dovranno essere indicati alla presentazione del titolo, utilizzando sempre l'apposito modello unificato, unitamente all'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, se prevista.

La modifica di uno dei soggetti coinvolti dovrà essere preventivamente comunicata al SUE dall'intestatario del titolo abilitativo con le modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. La comunicazione recherà una descrizione puntuale dello stato dei lavori al momento della sostituzione e l'accettazione del soggetto subentrante.

Tutte le comunicazioni di cui al presente art. saranno effettuate con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori.

Nel caso prevenivano al Comune dimissioni di uno dei soggetti coinvolti nella fase di esecuzione delle opere, il Dirigente Tecnico ordinerà l'immediata sospensione dei lavori fino all'avvenuta comunicazione di sostituzione.

Art. 91

Comunicazione di fine lavori

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori, l'intestatario del titolo abilitativo ha l'obbligo di comunicarne la data al SUE, utilizzando l'apposito modello unificato, con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'accertamento comunale.

Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attestino lo stato di esecuzione delle opere.

Art. 92

Occupazione di suolo pubblico

Quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea o permanente di area pubblica o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'intestatario del titolo abilitativo deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione con indicazione planimetrica dell'area relativa in scala adeguata. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia.

Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a 12 (dodici) mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie.

Fermo restando l'applicazione del Regolamento Comunale in materia di occupazioni di suolo pubblico, per gli edifici, è in ogni caso consentita l'occupazione permanente del sottosuolo dei marciapiedi per la realizzazione di intercapedini interrato, aerate da grate carrabili poste a livello della pavimentazione del marciapiede, purché dette intercapedini siano state riportate nei grafici del progetto approvato dell'edificio.

La relativa tassazione non è dovuta qualora i marciapiedi interessati siano posti su aree cedute gratuitamente al Comune in attuazione delle previsioni di un piano urbanistico attuativo e le intercapedini servano edifici realizzati in attuazione dello stesso piano.

Può, inoltre, essere concessa, l'occupazione permanente di parti del marciapiede pubblico per la realizzazione di ascensori esterni all'edificio per l'abbattimento di barriere architettoniche a condizione che:

- a) non sia possibile l'inserimento all'interno dell'edificio;
- b) non costituisca pericolo per la circolazione stradale;
- c) gli spazi per il transito pedonale sul marciapiede rimangano idonei;
- d) non siano violate le norme sulle distanze fra i fabbricati e l'ascensore;
- e) non si costituisca servitù di veduta su proprietà di terzi;
- f) non vi sia un apprezzabile riduzione di veduta da proprietà di terzi.

La concessione della occupazione permanente di suolo pubblico per l'abbattimento delle barriere architettoniche deve essere deliberata dalla Giunta Municipale ed è soggetta al pagamento dei relativi oneri.

Art. 93

Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.

Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'allegato 5 - Titolo V - parte IV D.Lgs. n.152/2006), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un "esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i., una notifica all'organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica.

Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art.28 del D.Lgs. n.81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemica Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST- 001, in vigore dal 23/10/2017, Per la bonifica bellica sistemica terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28/02/2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.

Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica.

L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica. Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistemica terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'autorità militare competente.

Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 54 del T.U.E.L., le comunicazioni relative all'inizio di attività di cui al presente art., anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 94

Principi generali dell'esecuzione dei lavori

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso. Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.

Art. 95

Punti fissi di linea e di livello

Il titolare del Permesso di Costruire, tramite il Direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori deve richiedere il controllo sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione. La determinazione dei punti fissi e di livello va effettuata con apposito verbale in duplice esemplare redatto dall'ufficio comunale e sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

Ove, entro quindici giorni dalla richiesta di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento non provveda all'invio ai tecnici comunali, il titolare del permesso di costruire può dare inizio ai lavori nel rispetto del progetto approvato, dell'eventuale piano urbanistico attuativo in cui l'edificio è ubicato e delle quote altimetriche di strade ed edifici esistenti.

Art. 96

Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

In tutti i cantieri dove si eseguano opere edilizie soggette a permesso di costruire devono essere esibiti, a richiesta dell'autorità, il permesso di costruire con la copia degli elaborati di progetto vistata dal Dirigente Tecnico e ogni altra documentazione eventualmente necessaria ai sensi di legge o del presente regolamento. Nel caso di titolo abilitativo formatosi a norma di legge (CILA, SCIA, ecc.) dovrà essere esibita, a richiesta, copia della comunicazione o segnalazione con il timbro di avvenuto deposito.

Il cantiere prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere recintato per tutta la sua durata.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, altezza di almeno ml. 2, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorate al suolo, evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

La recinzione e, in particolare, gli angoli e le sporgenze delle stesse recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere provviste di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse) e, se del caso, di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica e ad assicurare il pubblico transito sul fronte strada e lungo i fronti prospicienti gli spazi pubblici, garantendo un adeguato passaggio pedonale a margine, protetto dalla caduta di materiale e utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Quando la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici o accessi a proprietà private deve essere consentito pronto e libero accesso, protetto dalla caduta accidentale di materiali, a tali servizi e alle dette proprietà.

La recinzione provvisoria deve essere mantenuta in efficienza e in condizioni decorose per tutta la durata del cantiere.

L'Autorità comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che, per tale uso, sia dovuto alcun corrispettivo.

L'area esterna alla recinzione deve essere mantenuta libera da materiali e rifiuti per tutta la durata dei lavori, eccezion fatta per il tempo strettamente necessario al carico e allo scarico se questi non sono possibili in aree predisposte all'interno del cantiere stesso.

I mezzi e le modalità di lavoro utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; pertanto, è assolutamente proibito il lavaggio di detti mezzi su aree pubbliche. In ogni caso dovranno essere prese tutte le precauzioni necessarie per evitare inquinamento o contaminazione. Inoltre, i mezzi adoperati dovranno essere tali da evitare che il materiale si sparga durante il trasporto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Durante le lavorazioni di cantiere dovranno essere utilizzati idonei strumenti per lo scarico dei materiali e adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare il sollevamento di polveri; in ogni caso i fronti dei ponteggi verso strada o altre proprietà pubbliche o private vanno chiusi con stuoie o graticci od altro mezzo, provvisti di opportune difese di trattenuta.

Le emissioni sonore dei cantieri edili dovranno essere contenute nei limiti previsti dalle vigenti normative in materia di inquinamento acustico richiamate nella parte prima del presente regolamento. Nelle more della approvazione del Piano Comunale di zonizzazione acustica, fermo restando le norme fissate nel Regolamento di Polizia Urbana, le sole attività di cantiere che comportino l'utilizzo di macchinari e attrezzature rumorose potranno svolgersi nei seguenti orari:

periodo invernale: dalle 07:00 alle 13:00 e dalle 15:00 alle 19:00;

periodo estivo: dalle 07:00 alle 13:00 e dalle 16:00 alle 20:00.

Il passaggio dal periodo estivo a quello invernale è definito dal passaggio dall'ora legale allora solare e viceversa.

Le deroghe alle fasce orarie innanzi riportate o ai limiti di emissione, potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale. La domanda di autorizzazione in deroga, completa delle informazioni tecniche necessarie, va presentata al Comune presso l'Ufficio preposto almeno 30 giorni prima dell'inizio dell'attività temporanea e l'Autorizzazione sarà rilasciata dal Dirigente pro-tempore.

Le attività di gestione dei rifiuti prodotti nei cantieri dovrà avvenire in conformità alle disposizioni contenute nella parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e smi - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati, nonché nel rispetto del 'Regolamento regionale per la gestione dei materiali edili' 12 giugno 2006, n. 6, Bollettino Ufficiale della Regione Calabria - n. 74 del 16/06/2006.

Art. 97

Cartelli di cantiere

Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile e di dimensioni adeguate con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista responsabile dell'intera opera e degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza, dell'impresa esecutrice o installatrice e del responsabile del cantiere se previsto. In mancanza, l'autorità preposta procederà ai sensi dell'art. 27, comma 4, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Art. 98

Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Gli scavi all'interno del lotto di proprietà dovranno essere sempre eseguiti all'interno di una recinzione di cantiere; gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.

In ogni caso i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze.

I fronti di scavo, in presenza di suolo friabile, argilloso o che comunque non abbia una capacità di reggersi autonomamente a parete verticale, saranno realizzati con adeguata scarpa e/o contenuti con opere di sostegno (provvisorie o definitive), tali da non consentire la decompressione dei terreni limitrofi.

Per l'esecuzione di scavi che prevedano l'abbattimento della falda durante la fase di cantiere, dovrà esser presentato un piano di monitoraggio della sua piezometrica. Laddove non esistano punti per il suo rilievo (pozzi, piezometri) essi dovranno essere realizzati ex novo.

Gli emungimenti previsti nel sottosuolo dovranno essere soggetti alla specifica disciplina di autorizzazione al prelievo e allo scarico di acque sotterranee e non dovranno innescare cedimenti nei terreni limitrofi, pertanto dovrà anche essere presentato un piano di monitoraggio degli edifici circostanti.

Le specifiche tecniche (portate, abbassamenti ecc.) saranno contenute in apposita relazione geologica allegata alla pratica edilizia.

Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici: l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata a norma del vigente Regolamento Comunale.

Per la sicurezza degli operatori, si richiamano, in particolare, le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione III del D.Lgs. n.81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro).

La gestione dei materiali provenienti da opere di scavo dovrà essere conforme alle norme contenute nel D.P.R. 13 giugno 2017, n.120 - Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo e s.m.i.

Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi che possono determinare grave situazione igienico – sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione che saranno nel tempo ripetuti, secondo necessità. In ogni caso devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita circostanti, con particolare riferimento alle protezioni dalle polveri e

dai rumori. Pertanto, nelle demolizioni è vietato gettare materiali, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere in corso di demolizione.

I materiali rimossi dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, se del caso, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature. Inoltre è proibito il rovesciamento a terra di interi blocchi di muratura.

Eventuali pozzi, di acqua bianca o nera, pozzetti dismessi, fosse settiche, fognature e canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente vuotati, disinfettati e, se conservati, riempiti totalmente con materiale arido inerte.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine a cura dei proprietari.

Per la sicurezza degli operatori, si richiamano le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione VIII del D.Lgs. n.81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro). In particolare, per la demolizione di manufatti di altezza superiore a 6 metri o volume superiore a 500 metri cubi, alla comunicazione di inizio lavori sarà allegato anche il programma delle demolizioni redatto ai sensi dell'art.151, comma 2, del già richiamato D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i. nel quale saranno esplicitate le precauzioni che saranno prese per evitare danni alle persone e agli edifici, infrastrutture e impianti posti nelle vicinanze.

Il deposito temporaneo e lo smaltimento del materiale di risulta proveniente da opere di demolizione saranno conformi alle norme contenute nella parte IV del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati. In ogni caso, particolare attenzione dovrà essere prestata al rischio di incendio.

Art. 99

Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. n.380/2001, nel caso in cui le differenze tra le opere realizzate e le opere assentite non superino, in valore assoluto, le tolleranze (relative a volumi, superfici, altezze fabbricati, altezze interne dei locali, distanze e distacchi) indicate nel summenzionato art., non si ha difformità e non è richiesta variante.

Nell'ambito di eventuali procedure di controllo da parte dell'ufficio, le misure di cantiere saranno prese in contraddittorio con il direttore dei lavori.

Art. 100

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

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n.81/2008 e dalle altre norme di settore vigenti.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.

Oltre alle norme già citate, si richiamano espressamente:

- a) le norme di prevenzione incendi e, in particolare, il Decreto del Ministero dell'Interno 10/03/1998 e s.m.i. – Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro;

- b) le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- c) l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse.

Art. 101

Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, l'impresa esecutrice deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate dandone comunicazione all'intestatario del titolo abilitativo, al Direttore dei lavori nonché al Dirigente Tecnico del Comune che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della succitata Soprintendenza o del Dirigente Tecnico, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad una adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come prevista dall'art.25 del D.Lgs. n.50/2016, per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori.

Sull'esito finale si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente su richiesta del Dirigente Tecnico.

Sono in ogni caso applicabili le norme in materia contenute nel D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici si veda il precedente art.95.

Art. 102

Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato alleggerà all'apposita domanda un "adeguata documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione. Il Dirigente Tecnico del Comune, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Qualora sia previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa di Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, è facoltà del predetto Dirigente richiedere una cauzione in forma di polizza fideiussoria per l'importo presunto dei lavori di messa in pristino.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 103

Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

In conformità al Regolamento UE n.305/2011 (Allegato I), le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere.

Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata.

A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:

1. Resistenza meccanica e stabilità

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che i carichi cui possono essere sottoposti durante la realizzazione e l'uso non provochino:

- a) il crollo, totale o parziale, della costruzione;
- b) gravi ed inammissibili deformazioni;
- c) danni ad altre parti delle opere di costruzione, o a impianti principali o accessori, in seguito a una grave deformazione degli elementi portanti;
- d) danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

2. Sicurezza in caso di incendio

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che, in caso di incendio:

- a) la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
- b) la generazione e la propagazione del fuoco e del fumo al loro interno siano limitate;
- c) la propagazione del fuoco a opere di costruzione vicine sia limitata;
- d) gli occupanti possano abbandonare le opere di costruzione o essere soccorsi in altro modo;
- e) si tenga conto della sicurezza delle squadre di soccorso.

3. Igiene, salute e ambiente

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini e da non esercitare un impatto eccessivo, per tutto il loro ciclo di vita, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, durante la loro costruzione, uso e demolizione, in particolare a causa di uno dei seguenti eventi:

- a) sviluppo di gas tossici;
- b) emissione di sostanze pericolose, composti organici volatili (VOC), gas a effetto serra o particolato pericoloso nell'aria interna o esterna;
- c) emissioni di radiazioni pericolose;
- d) dispersione di sostanze pericolose nelle falde acquifere, nelle acque marine, nelle acque di superficie o nel suolo;

- e) dispersione di sostanze pericolose o di sostanze aventi un impatto negativo sull'acqua potabile;
- f) scarico scorretto di acque reflue, emissione di gas di combustione o scorretta eliminazione di rifiuti solidi o liquidi;
- g) umidità in parti o sulle superfici delle opere di costruzione.

4. Sicurezza e accessibilità nell'uso

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il loro funzionamento o uso non comporti rischi inaccettabili di incidenti o danni, come scivolamenti, cadute, collisioni, ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni o furti. In particolare, le opere di costruzione devono essere progettate e realizzate tenendo conto dell'accessibilità e dell'utilizzo da parte di persone disabili.

5. Protezione contro il rumore

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

6. Risparmio energetico e ritenzione del calore

Le opere di costruzione e i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e aerazione devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia richiesto durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e delle condizioni climatiche del luogo. Le opere di costruzione devono inoltre essere efficienti sotto il profilo energetico e durante la loro costruzione e demolizione deve essere utilizzata quanta meno energia possibile.

7. Uso sostenibile delle risorse naturali

Le opere di costruzione devono essere concepite, realizzate e demolite in modo che l'uso delle risorse naturali sia sostenibile e garantisca in particolare quanto segue:

- a) il riutilizzo o la riciclabilità delle opere di costruzione, dei loro materiali e delle loro parti dopo la demolizione;
- b) la durabilità delle opere di costruzione;
- c) l'uso, nelle opere di costruzione, di materie prime e secondarie ecologicamente compatibili.

I requisiti prestazionali in precedenza elencati s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia, così come riportate negli allegati B e C, aventi attinenza con ciascuno di essi.

Per tutti gli edifici e, in particolare, per gli edifici speciali (edifici con destinazione diversa da quella residenziale e commerciale), oltre i requisiti fondamentali in precedenza elencati, vanno comunque conseguiti gli ulteriori requisiti, prestazionali e non, prescritti da norme settoriali cogenti.

Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici, oltre a quanto in precedenza elencato e fatte salve eventuali norme di settore maggiormente restrittive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni di dettaglio.

8. Edifici destinati ad abitazioni – uffici – studi professionali – commercio di dettaglio

Le rampe delle scale avranno pedate consecutive in numero non superiore a 15 e alzate non superiori a 17 cm. La profondità del pianerottolo di riposo sarà pari alla larghezza delle rampe con un minimo di 1,20 m. La profondità di quelli di piano non sarà

inferiore a 1,50 m solo nel caso 2 di distribuzione davanti all'ascensore. La larghezza delle rampe dovrà essere non inferiore a 1,20 m.

Le norme di cui al precedente periodo non si applicano a scale di accesso ai lastrici solari e ai vani tecnici e a scale che non costituiscano parte comune e non siano d'uso pubblico; in quest'ultimo caso l'alzata non potrà essere comunque superiore a 20 cm, la profondità dei pianerottoli di riposo non potrà essere inferiore alla larghezza delle rampe e la profondità dei pianerottoli di piano non potrà essere inferiore a 1,20 m o a 1,50 m se costituiscono piattaforma di distribuzione di ascensori o piattaforme elevatrici.

È consentita la deroga alle norme del presente punto per ricostruzione di scale esistenti o per l'inserimento di impianti elevatori in edifici esistenti, qualora, per ragioni di spazio, non fosse possibile l'adeguamento. In ogni caso la larghezza delle rampe delle scale non potrà essere inferiore ad 80 cm.

I corridoi di disimpegno devono avere larghezza minima netta pari a 1,20 m. fanno eccezioni i corridoi a servizio esclusivo di cantine, vani tecnici, ecc. per i quali la larghezza minima è demandata alla scelta progettuale fatto salvo il rispetto di eventuali normative di settore. È ammessa la presenza di sporgenze localizzate che riducano la larghezza a non meno di 1,00 m. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nel "nucleo storico originario", nel "territorio urbano storico consolidato", "nelle aree urbane sature" dello strumento urbanistico generale o costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, tale larghezza può essere ridotta a 1,00 m.

In tutti gli spazi accessibili (camminamenti a piano terra, balconi, verande, bow-window e simili), gli arretramenti della muratura rispetto al filo di facciata dovranno avere una larghezza non inferiore alla profondità.

La chiusura stabile, anche parziale, di balconi, pensiline, logge/loggiati e tettoie posti sui lati degli edifici prospicienti le pubbliche è sempre vietata nella parte del "nucleo storico originario", mentre nelle altre zone dovranno essere sottoposte al parere della CLP4 e ciò anche nel caso in cui essa sia realizzata con infissi trasparenti con la sola eccezione di tende invernali a rullo (anti-pioggia e anti-vento) del tipo trasparente. La chiusura stabile con infissi vetrati è comunque consentita - sempre con l'eccezione della in "nucleo storico originario", in cui resta vietata - per balconi, pensiline, logge/loggiati che non prospettino sulle pubbliche strade. In ogni caso dovranno sempre essere verificate le condizioni di aerazione a cui i vani e le verande così ottenute si riferiscono e le norme relative alle distanze, alle altezze e al volume degli edifici.

È consentita la realizzazione, su balconi, scoperti, terrazze, lastrici e simili, di strutture a giorno (pergolati) formate da tralicci e graticciati di ogni forma; al fine di creare una zona d'ombra, fra gli elementi del graticcio è ammessa esclusivamente la presenza di teli, reti ombreggianti, cannicci e simili di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio. Tali strutture possono essere fisse o mobili e comunque devono rispondere rigidamente al requisito fondamentale di non possedere perimetrazioni chiuse (fatte salve le murature perimetrali dell'edificio); gli eventuali pilastri o elementi verticali di sostegno dovranno distare almeno 150 cm dal limite di proprietà degli edifici confinanti e il pergolato non potrà sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

È altresì consentita, salvo che nel "nucleo storico originario" esclusivamente a copertura di balconi e terrazze, la realizzazione di pergolende (struttura leggera a

sostegno di tenda scorrevole, priva di copertura fissa, formata da elementi verticali, su una o due file ed elementi soprastanti inclinati, curvi od orizzontali). Esse dovranno avere copertura retrattile (che si impacchetta cioè su uno o più lati) in teli di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio, altezza massima di 3,00 m, altezza minima di 2,40 m, e distare almeno 150 cm dal limite di proprietà delle unità immobiliari confinanti sul piano e non potranno sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che coprono. Nel caso non coprano balconi o terrazze sono da considerarsi 'gazebo' e, pertanto, soggetti alle relative norme contenute nel presente regolamento.

Nel rispetto delle norme sulle distanze fra i fabbricati e dai fondi confinanti e dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale, afferenti alla parte urbana di intervento, è consentita, a copertura di spazi esterni direttamente accessibili dall'unità immobiliare, la realizzazione di tettoie, anche con coperture costituite da pannelli fotovoltaici. La tettoia non potrà sporgere oltre 50 cm rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

Le tettoie, e/o i porticati annesse alle costruzioni in zona agricola non dovranno superare il 100% (cento per cento) 8 della superficie coperta dalla costruzione. Le zone d'ombra, esclusivamente permeabili, potranno essere realizzate in aggiunta alle tettoie e/o pergolati.

Per tutti gli elementi previsti dal presente punto, fatti salvi i pareri previsti dalle vigenti norme di tutela, le strutture dovranno essere realizzate esclusivamente in legno (compreso le coperture delle tettoie) e gli elementi ombreggianti saranno costituiti esclusivamente da teli di colore chiaro; nel "nucleo storico originario", l'uso di pannelli fotovoltaici è consentito solo se integrati all'estradosso delle coperture e se non visibili da spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio e comunque la potenza di picco non potrà essere superiore a 3 kW per unità immobiliare.

9. Edifici destinati ad altri usi

Le caratteristiche costruttive e funzionali da rispettare sono quelle derivanti dall'applicazione delle normative specifiche di settore. Si adotteranno, in quanto applicabili, le prescrizioni del precedente art.

10. Norme di dettaglio riguardanti gli interventi pertinenziali

Non sono da considerare come nuove costruzioni ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto e.6) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e, pertanto, i relativi volumi e superfici non sono computabili ai fini del calcolo delle quantità edificabili, le seguenti costruzioni pertinenziali a condizione che:

- a) devono essere pertinenza di un edificio preesistente edificato legittimamente ed essere ubicati nel medesimo lotto, pertanto non possono essere ceduti separatamente dall'edificio principale, al quale sono connessi da vincolo di pertinenzialità;
- b) la volumetria complessiva non può superare il 20% del volume dell'edificio principale o dell'unità immobiliare che abbia proprietà esclusiva dell'area su cui realizzare la pertinenza. Questa prescrizione si applica al volume complessivo di tutte le costruzioni pertinenziali presenti sul lotto;
- c) costituiscono un servizio al fabbricato principale e non un ampliamento per cui non possono avere accesso diretto da esso;
- d) non devono avere accesso esclusivo dalla pubblica via;

- e) non devono avere allaccio autonomo alla fognatura, alle utenze idrica ed elettrica e non possono essere allacciati alla rete gas o essere dotati di impianto di riscaldamento di qualsiasi natura;
- f) non devono costituire trasformazione permanente del territorio e, pertanto, devono essere costituiti da una costruzione facilmente rimovibile per smontaggio e non per demolizione (con la sola eccezione della piastra di appoggio);
- g) devono essere realizzati e collocati in modo da non pregiudicare il decoro del bene principale rispettandone le caratteristiche estetiche. Se collocati nel “nucleo storico originario”, fermo restando il conseguimento dei pareri previsti dalle vigenti normative di tutela, dovranno essere realizzati in legno;
- h) devono rispettare le norme sulle distanze.

Per gli edifici residenziali, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali i box per ricovero attrezzi da giardino posti in maniera isolata negli spazi pertinenziali scoperti delle abitazioni, i “gazebo”, le tettoie, anche per ricovero di autovetture, bici e moto. Tettoie e gazebo potranno essere addossati agli edifici, ma non dovranno avere accesso diretto dall’edificio stesso.

Le costruzioni pertinenziali dovranno comunque rispettare i seguenti parametri e dimensioni:

- a) *Box per ricovero attrezzi da giardino:*
 - superficie lorda massima pari a 5,00 mq;
 - sporgenza massima della copertura: 20 cm;
 - altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a 2,40 m;
 - se possibile, installazione nel retro degli immobili.
- b) *Gazebo:*
 - superficie coperta massima pari a 12,00 mq. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
 - è consentita la copertura con pergotende;
 - la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all’interno degli edifici;
 - è consentita la chiusura perimetrale esclusivamente con tende invernali a rullo (anti- pioggia e anti-vento) del tipo trasparente;
 - altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a 2,60 m.
- c) *Tettoie anche per ricovero autovetture, bici e moto:*
 - superficie coperta massima pari a 15,00 mq per unità abitativa. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
 - altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a 2,50 m;
 - la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all’interno degli edifici.

Per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali le tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale, le

tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali, le costruzioni per il controllo degli accessi al lotto. Eventuali altre destinazioni sono soggette alla valutazione dell'autorità competente che, fermo restando il limite volumetrico, in considerazione della tipologia, potrà derogare alle norme generali in precedenza elencate.

- d) *Tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale:*
- la struttura potrà coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito;
 - altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a 2,50 m;
 - sono consentite realizzazioni di tensostrutture;
 - la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
- e) *Tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali:*
- superficie massima coperta per tettoia pari a 10,00 mq. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
 - altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a 2,60 m circa;
 - la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
- f) *Locali di controllo per l'accesso ai lotti*
- superficie massima coperta pari a 12,00 mq. È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
 - altezza netta massima non superiore a 2,70 m;
 - in deroga alle norme generali il locale può essere realizzato con strutture e chiusure perimetrali permanenti;
 - la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
 - il locale può essere dotato di impianto di riscaldamento.
- g) *Tettoie di protezione alle aree di stoccaggio dei rifiuti:*
- tali tettoie devono avere altezza massima 2,40 m e della dimensione necessaria per ospitare i secchielli, cassonetti ecc.

Art. 104

Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, ecc.

Le componenti principali dell'edificio, inteso come sistema edificio-impianto, con l'inclusione delle sue pertinenze aperte o chiuse, sono:

- spazi di fruizione per attività principale;
- spazi di fruizione per attività secondaria;
- spazi di circolazione e collegamento, appartenenti alla singola unità immobiliare o comuni a più unità immobiliari;
- locali e vani tecnici aperti o chiusi;
- impianti e loro componenti.

L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente. Gli interventi relativi agli edifici devono rispettare le prescrizioni d'ambito,

in coerenza con le eventuali varianti che saranno introdotte da nuovi strumenti di pianificazione e governo del territorio.

Il presente art. richiama gli obiettivi per una corretta progettazione degli interventi, elencandoli sotto forma di prestazioni richieste. L'elenco è esaustivo per quanto riguarda le materie da trattare nella relazione tecnica dei progetti edilizi. I livelli prestazionali possono essere differenziati in ragione:

- del tipo di intervento, distinguendo tra interventi di nuova costruzione e interventi sul patrimonio edilizio esistente; ai fini dell'applicazione della norma sono equiparati agli interventi di nuova costruzione gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime;
- del tipo di uso. In taluni casi l'obiettivo può essere diversamente articolato per attività afferenti un medesimo uso;
- delle componenti dell'edificio di cui al comma 1 del presente art.. Ove la norma non specifichi il campo di applicazione, si deve intendere che essa sia riferita a tutti i tipi di intervento, di uso e a tutte le componenti dell'edificio. Per gli interventi parziali gli obiettivi devono essere verificati limitatamente alla parte di edificio oggetto di intervento.

ADATTAMENTO AL SITO

OBIETTIVO: inserimento dell'edificio nel contesto

L'intervento deve garantire l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale.

PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione, e interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime:

1.1. Valorizzare i rapporti spaziali e visivi con l'intorno in cui l'edificio si inserisce, con riferimento:

- ai caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali;
- all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta;
- alla presenza di valori paesaggistici e dello skyline, favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche;

1.2. Tenere conto degli agenti climatici, ricercando la giusta combinazione fra orientamento e caratteristiche morfologiche, dimensionali, distributive e tecnologiche dell'edificio, allo scopo di proteggere gli abitanti dai fattori di pressione ambientale (rumore, campi elettromagnetici, sorgenti di inquinamento atmosferico) e di risparmiare e utilizzare razionalmente le risorse energetiche e ambientali attraverso un corretto rapporto con il sole, il vento, l'acqua e il verde.

1.3. Progettare forma e orientamento dei corpi edilizi in modo da massimizzare i guadagni energetici nel periodo invernale e consentire il controllo della radiazione solare nel periodo estivo. I sistemi solari attivi e passivi progettati dovranno essere integrati dal punto di vista estetico e funzionale nel progetto complessivo dell'edificio.

1.4. Nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione da usi industriali e artigianali ad altri usi è necessario dimostrare, attraverso un'adeguata indagine ambientale, la compatibilità del sito con l'uso che si intende insediare.

IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE

OBIETTIVO: protezione dall'inquinamento elettromagnetico

Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli dannosi per la salute degli utenti.

PRESTAZIONI

1. Nelle nuove costruzioni nelle ristrutturazioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone:

1.1. Adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione.

2. Inoltre nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone:

2.1. Garantire il mantenimento della massima distanza tra gli spazi dell'organismo edilizio/edificio in cui si preveda la permanenza di persone e:

- le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione;

- le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale sorgente di campo magnetico interna all'edificio.

IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE

OBIETTIVO: smaltimento degli aeriformi

Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, e con particolare riguardo al benessere respiratorio, olfattivo e alla sicurezza degli ambienti edilizi, occorre che gli impianti di smaltimento dei prodotti di combustione garantiscano un'efficace espulsione degli aeriformi e un adeguato reintegro d'aria dall'esterno. Gli impianti devono inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.

IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE

OBIETTIVO: approvvigionamento idrico

Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i modi e gli impianti di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici assicurino i requisiti di potabilità previsti dalle vigenti norme per le acque destinate al consumo umano e alle imprese produttrici di alimenti e bevande. Per le acque destinate a usi diversi debbono essere assicurati gli specifici requisiti previsti dalle relative norme speciali.

PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione dell'impianto di acqua potabile dell'edificio:
 - 1.1. In presenza di acquedotto, allacciare l'impianto al pubblico acquedotto.
 - 1.2. Esclusivamente ove si dimostri la temporanea impossibilità di allacciamento alla rete pubblica e solo fino alla realizzazione dell'allacciamento stesso, ricorrere a fonti autonome di approvvigionamento idrico a uso umano.

IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE

OBIETTIVO: smaltimento delle acque reflue

Al fine di garantire benessere respiratorio e olfattivo, adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, evitare la formazione di popolazioni microbiche e potenzialmente patogene, evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti d'acquedotto, garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico occorre convogliare tramite adeguate condotte le acque reflue in pubblica fognatura depurata o in adeguati sistemi di depurazione prima del conferimento a corpo idrico recettore.

PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione della rete fognaria interna delle acque reflue dell'edificio:
 - 1.1. Separare i sistemi di raccolta delle acque reflue con collettori per la raccolta delle acque reflue domestiche, con collettori per la raccolta delle acque reflue industriali distinti da quelli per la raccolta delle acque meteoriche, anche nel caso in cui i collettori confluiscono in reti fognarie miste (unitarie).
 - 1.2. In presenza di pubblica fognatura, allacciare le reti alla pubblica fognatura secondo le modalità definite dal Regolamento del Servizio idrico integrato.

Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.

- 1.3. In zona non servita da pubblica fognatura come definita dal Regolamento del Servizio idrico integrato progettare e realizzare il collettamento e la depurazione delle acque reflue; sistemi di depurazione autonomi e le immissioni nel corpo idrico recettore saranno realizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici recettori.

IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE

OBIETTIVO: tenuta all'acqua

Il presente obiettivo costituisce indirizzo attinente il "buon costruire". Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i paramenti e le chiusure esterne, sia verticali che orizzontali entro e fuori terra, non consentano infiltrazioni d'acqua all'interno degli spazi dell'organismo edilizio.

PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:
 - 1.1. Garantire la tenuta alle infiltrazioni d'acqua degli elementi di tamponamento e chiusura dell'edificio (pareti esterne, coperture, solai delimitanti spazi aperti, infissi, pareti contro terra) e dei giunti tra gli elementi tecnici.
 - 1.2. Garantire l'abbattimento dei fenomeni di condensa negli spazi umidi (a es. bagni, cantine ecc.).
 - 1.3. Garantire la raccolta dell'acqua meteorica e superficiale in tutti gli spazi coperti o pavimentati dell'organismo edilizio e delle sue aree pertinenziali.

IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE

OBIETTIVO: controllo dell'illuminamento naturale

Al fine del mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e di garantirne il benessere ottico -visivo occorre utilizzare al meglio l'apporto di luce naturale nell'edificio. L'illuminazione artificiale deve integrarsi a quella naturale contemperando le esigenze di benessere visivo con quelle di risparmio energetico.

PRESTAZIONI

1. In tutti gli interventi per usi abitativi:
 - 1.1. Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale o dove sia prevista presenza fissa di persone.
 - 1.2. Negli interventi sull'esistente (interventi di ristrutturazione esclusi), nella dimostrata impossibilità, per vincoli oggettivi, di raggiungere i livelli d'illuminazione naturale prescritti e di intervenire su numero e dimensione delle aperture esterne, assumere livelli di prestazione inferiori, purché non minori del valore minimo richiesto.
 - 1.3. Negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico modulare il livello di illuminazione naturale da garantire in rapporto agli obiettivi di conservazione.

2. In tutti gli interventi per altri usi, diversi da quelli abitativi:

- 2.1. Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale e in quegli spazi per attività secondaria nei quali siano previste postazioni di lavoro o presenza di persone.
- 2.2. Negli interventi sull'esistente (interventi di ristrutturazione esclusi), eventualmente assumere livelli prestazionali d'illuminazione naturale inferiori purché sia comunque garantito il soddisfacimento delle condizioni di benessere ottico-visivo in corrispondenza delle postazioni di lavoro o dove sia prevista la presenza fissa di persone.
- 2.3 Negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico e di interesse documentale sono ammessi livelli di prestazione inferiori, purché non peggiorativi rispetto a quelli esistenti.

3. In tutti gli interventi e per tutti gli usi:

- 3.1. Coordinare la quantità di luce artificiale con quella naturale, incrementandola progressivamente, anche attraverso sistemi di automazione a servizio degli edifici, in ragione del deficit di illuminamento cui rispondere.
- 3.2. Solo in specifiche condizioni per particolari tipologie di spazi, precisati nelle norme di dettaglio, ricorrere all'apporto esclusivo dell'illuminazione artificiale, purché siano comunque garantiti adeguati livelli di illuminamento e distribuzione della luce.

IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE

OBIETTIVO: controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante

Ai fini del benessere termo igrometrico e del contenimento dei consumi energetici occorre che siano garantiti adeguati livelli di temperatura dell'aria e delle superfici negli spazi interni degli edifici.

PRESTAZIONI

1. In tutti gli interventi per tutti gli usi:
 - a. Garantire valori di temperatura delle superfici interne degli spazi principali funzionali al benessere degli occupanti ed evitare che si determinino fattori di condensa e possibilità di contatto con superfici calde.
 - b. Nel periodo di funzionamento dell'impianto di riscaldamento, garantire negli spazi principali valori di temperatura interna comunque sufficienti al benessere di tutti gli spazi chiusi, anche di quelli per attività secondaria.

IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE

OBIETTIVO: ventilazione

Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, la ventilazione degli spazi chiusi costituisce condizione essenziale per il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo.

PRESTAZIONI

1. Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, e anche nei casi di utilizzo della ventilazione forzata:

- a. Controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche.
- b. Adottare soluzioni che contribuiscano al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo.
- c. Assicurare le condizioni di benessere respiratorio e olfattivo.
- d. Assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi.
- e. Assicurare un adeguato afflusso d'aria nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.

IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE

OBIETTIVO: protezione dalle intrusioni di animali nocivi

Il presente obiettivo costituisce indirizzo attinente il “buon costruire”. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale degli edifici, occorre prevenire l'intrusione d'insetti e d'animali nocivi.

PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:

- 1.1. Garantire che tutte le griglie e condotte di aerazione in genere, le aperture delle canne di aspirazione e di esalazione dei fumi, le reti di scarico siano rese impenetrabili a insetti e animali nocivi.
- 1.2. Adottare soluzioni per gli elementi tecnici, gli elementi di finitura esterna e i relativi particolari costruttivi che evitino l'annidarsi di volatili.

SICUREZZA NELL'IMPIEGO

OBIETTIVO: sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento

Ai fini della sicurezza degli edifici e delle sue componenti occorre che essi siano concepiti e costruiti in modo che l'utilizzo non comporti rischi di incidenti quali scivolate, cadute, collisioni.

PRESTAZIONI

1. Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, per tutti gli interventi:

- 1.1. Garantire adeguata resistenza degli elementi tecnici (componenti tecnologici) agli urti e alle sollecitazioni rispetto ai rischi di sfondamento, perdita di integrità, distacco di parti, caduta di frammenti ed elementi.
- 1.2. Garantire la resistenza di tutte le coperture all'impatto da caduta accidentale di persone su di esse.
- 1.3. Garantire altezza, dimensioni, caratteristiche delle forature esterne e livelli di resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e barriere di protezione adeguati a evitare cadute accidentali.
- 1.4. Adottare materiali, conformazioni, dimensioni degli spazi adeguati ad evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

SICUREZZA NELL'IMPIEGO

OBIETTIVO: sicurezza degli impianti

Ai fini della sicurezza degli edifici, occorre che gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio, oltre a rispondere a esigenze di fruibilità, siano concepiti e

realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori.

PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:
 - 1.1. Garantire che l'utilizzo degli impianti non comporti rischi di incidenti quali ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito d'esplosioni

RUMORE

OBIETTIVO: controllo dell'inquinamento acustico

Il controllo dei requisiti acustici degli ambienti edilizi concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al benessere uditivo. A tal fine occorre che l'edificio sia concepito e costruito in modo che il livello di rumore esterno e interno, al quale siano sottoposti gli occupanti e le persone in sua prossimità, non nuoccia alla loro salute e consenta soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro.

PRESTAZIONI

1. In tutti gli interventi:
 - 1.1. Minimizzare l'esposizione alle sorgenti di rumore presenti, compatibilmente con il contesto e i vincoli esistenti.
 - 1.2. Garantire un'adeguata resistenza degli elementi di tamponamento e chiusura esterni (pareti perimetrali, basamenti e coperture, infissi esterni) e delle partizioni interne (solai, pareti tra unità immobiliari, pareti di vani tecnici e relativi serramenti) al passaggio dei rumori aerei e impattivi.
 - 1.3. Controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina.
2. Negli interventi di nuova costruzione e nei cambi d'uso di interi edifici verso usi abitativi, ovvero anche di singole unità immobiliari che prevedano l'inserimento di usi acusticamente sensibili riconducibili alla prima classe acustica):
 - 2.1. Verificare, in corrispondenza dei fronti dell'edificio, la presenza di un clima acustico idoneo all'insediamento degli usi di progetto.
 - 2.2. Considerare il possibile utilizzo di specifiche soluzioni architettoniche che limitino l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali, a esempio:
 - disposizione delle zone dell'unità immobiliare destinate al riposo nelle parti di edificio meno esposte;
 - articolazione delle volumetrie dell'edificio, in modo da realizzare efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore;
 - utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni e impiego di materiali fonoassorbenti sui relativi intradossi.
3. Negli interventi che comportino l'insediamento di usi fonti potenziali di inquinamento acustico (sia come sorgenti puntuali, sia come traffico veicolare indotto):
 - 3.1. Garantire il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione acustica relativi alla Zona territoriale omogenea (o Ambito) di appartenenza nei confronti degli ambienti abitativi potenzialmente impattati dall'intervento.

RISPARMIO ENERGETICO

OBIETTIVO: contenimento dei consumi energetici

Al fine di consentire una riduzione del consumo di combustibili di origine fossile per riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria occorre favorire gli apporti energetici gratuiti, la produzione di energia con fonti rinnovabili, il contenimento dispersioni di calore dell'edificio.

PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione (con l'esclusione di quelli di ampliamento) e negli interventi di ristrutturazione edilizia, per tutti gli usi:

- 1.1. Contenere i consumi garantendo un basso valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.
- 1.2. Sfruttare l'energia solare, oltre che per la produzione di energia elettrica, per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per un'eventuale integrazione del riscaldamento invernale.
- 1.3. Garantire il livello più elevato possibile di rendimento medio stagionale dell'impianto termico e prevedere impianti centralizzati.
- 1.4. Valutare l'opportunità di inserire sistemi solari passivi integrati con l'edificio e utili a migliorare il risparmio energetico e il benessere degli utenti.

2. Negli interventi di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia di intero edificio, negli interventi di manutenzione straordinaria che riguardano l'involucro edilizio (limitatamente alle parti edilizie interessate dall'intervento), per tutti gli usi:

- 2.1. Ridurre le dispersioni termiche prevedendo livelli il più possibile contenuti di trasmittanza termica per le diverse parti dell'involucro, opache e trasparenti, oltre che garantendo un'opportuna massa superficiale delle pareti opache.
- 2.2. Adottare sistemi costruttivi che conferiscono alle chiusure (tamponamenti e chiusure esterne) un adeguato comportamento in termini di inerzia termica, sfasamento e attenuazione dell'onda termica.

3. Negli interventi di ristrutturazione sotto i 1.000 mq di Sul e negli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano la nuova installazione o la ristrutturazione di impianti termici o la sostituzione del generatore di calore in edifici esistenti:

- 3.1. Garantire un elevato rendimento medio stagionale dell'impianto termico da installare ed effettuare una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto.
- 3.2. Realizzare la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare.
- 3.3. Sfruttare l'energia solare per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per una eventuale integrazione al riscaldamento invernale.

4. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di intero edificio e di manutenzione straordinaria che interessino l'impianto elettrico, per tutti gli usi:

- 4.1. Prevedere l'installazione, negli impianti per l'illuminazione, di idonei dispositivi, tra loro compatibili, capaci di limitare l'uso di energia con particolare riferimento alle parti comuni degli edifici residenziali e per gli usi non residenziali.

4.2. Nel caso in cui si prevedano impianti per il condizionamento estivo adottare dispositivi ad alta efficienza energetica.

RISPARMIO ENERGETICO

OBIETTIVO: controllo dell'apporto energetico solare.

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni, occorre adottare soluzioni integrate che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici.

PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che coinvolgono l'involucro edilizio, per tutti gli usi:

1.1 Garantire, nel periodo estivo, l'ombreggiamento/oscuramento di ciascuna delle chiusure trasparenti (finestre, lucernari, ecc.) degli spazi dell'unità immobiliare destinati ad attività principale e un'adeguata protezione delle coperture dalla radiazione solare, anche con sistemi schermanti esterni.

2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, per tutti gli usi:

2.1. Favorire, nel periodo invernale, l'accesso della radiazione diretta attraverso le chiusure trasparenti dell'edificio, tenendo conto dei potenziali fattori di ostacolo e ostruzione.

FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO

OBIETTIVO: assenza/superamento delle barriere Architettoniche

Ai fini di garantire accessibilità, praticabilità, usabilità di edifici, spazi e attrezzature occorre garantire il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti e in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale.

PRESTAZIONI

1. Negli organismi edilizi, nelle loro parti, componenti e pertinenze:

1.1. Garantire l'assenza di ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea.

1.2. Garantire l'assenza di ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti.

1.3. Garantire l'assenza di ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti e i non udenti.

FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO

OBIETTIVO: organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature

Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio rispondano alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata conformazione, distribuzione e dimensionamento dello spazio.

PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione degli organismi edilizi, delle loro parti e pertinenze: 1.1. Tenere conto delle esigenze fruibili degli spazi in relazione all'uso.

- 1.2. Tenere conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti delle persone in relazione agli usi abitativi o lavorativi previsti.
- 1.3. Tenere conto della necessaria dotazione di attrezzature anche nella progettazione di pertinenze.

FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO

OBIETTIVO: Dotazioni impiantistiche minime

Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli organismi edilizi siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire la dotazione e fruizione delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

PRESTAZIONI

1. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:

- 1.1. Garantire le dotazioni e gli impianti minimi obbligatori, e in particolare la presenza: della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda con relativo terminale di scarico; dell'impianto di aspirazione ed espulsione all'esterno degli aeriformi prodotti dalla combustione; dell'impianto elettrico.

FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO

OBIETTIVO: cura del verde, permeabilità e microclima urbano

Ai fini della qualità degli spazi insediati e per migliorare il microclima locale occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino la qualità ambientale, presidino la permeabilità dei suoli, qualifichino le componenti vegetali degli insediamenti.

PRESTAZIONI

1. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici per tutti gli usi:

- 1.1. Perseguire l'aumento della permeabilità dei suoli e aumentare le componenti vegetali degli insediamenti anche attraverso la realizzazione di tetti verdi (o giardini pensili). Per i soli interventi sulle aree scoperte dei lotti all'interno del territorio strutturato (pavimentazioni) e per interventi che non incidono sulle aree libere, occorre mantenere il livello di permeabilità esistente.
- 1.2. Garantire la salvaguardia del verde esistente con particolare riferimento agli esemplari arborei vincolati.
- 1.3. Perseguire la più idonea composizione floristico-vegetazionale, anche attraverso l'impiego di specie botaniche autoctone o naturalizzate.

FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO

OBIETTIVO: dotazioni per la mobilità sostenibile

Per migliorare le condizioni di accessibilità alla città e alle attività insediate negli edifici è necessario favorire l'utilizzazione di mezzi sostenibili per gli spostamenti; la predisposizione di spazi attrezzati per questo scopo deve essere sempre favorita e realizzata in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed interventi nelle parti condominiali.

PRESTAZIONI

1. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ed interventi nelle parti condominiali, per tutti gli usi:

- 1.1. Perseguire l'aumento della dotazione di postazioni attrezzate per il parcheggio delle biciclette (rastrelliere e tettoie); gli stalli per la localizzazione di biciclette devono essere previsti nella misura maggiore tra almeno un posto bici per ogni unità immobiliare e un posto bici ogni 100 mq di Su per le abitazioni e un posto bici ogni 300 mq di Su per tutte le altre destinazioni. Dotazioni inferiori sono ammissibili solo in caso di comprovata impossibilità di realizzazione. La rastrelliera deve essere fissata saldamente al suolo e deve consentire di assicurare agevolmente il telaio della bicicletta (non solo la ruota) ad un elemento fisso, mediante l'uso di un normale dispositivo antifurto.
- 1.2. Gli spazi devono essere organizzati in modo da consentire il parcheggio di biciclette degli abitanti, dei lavoratori e delle persone che accedono alle altre attività presenti nell'edificio.
- 1.3. Il parcheggio delle biciclette degli utilizzatori dell'edificio deve sempre essere consentito negli spazi pertinenziali dello stesso, ove esistenti.

2. Negli edifici di nuova costruzione o in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per interventi superiori a 500 mq di Su, per tutti gli usi diversi dall'abitativo:

- 2.1. È obbligatoria la predisposizione per la realizzazione 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 attuazione dell'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134/2012.

RISORSE IDRICHE

OBIETTIVO: risparmio e riuso delle acque

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile occorre prevedere accorgimenti tecnologici e impiantistici che limitino gli sprechi e consentano il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche e urbane per usi compatibili.

PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria che coinvolgano l'intero impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, e per tutti gli usi:

- 1.1. Prevedere l'installazione di idonei dispositivi, tra loro compatibili, per limitare l'uso di acqua potabile. Installare contatori individuali di acqua potabile per ogni unità immobiliare.

2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (limitatamente a quelli che si configurino come demolizione/ricostruzione), per tutti gli usi:

- 2.1. Prevedere sistemi di convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'organismo edilizio.
- 2.2. Verificare la possibilità di riuso delle acque grigie per usi compatibili all'interno dell'edificio o negli spazi esterni, valutandone la sostenibilità igienico-sanitaria, economica e funzionale.

GESTIONE E RICICLO DI MATERIALI E RIFIUTI SOLIDI

OBIETTIVO: predisposizione di spazi idonei per la raccolta differenziata dei rifiuti

Al fine di limitare la produzione di rifiuti urbani e ridurre l'uso di materie prime occorre incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti e garantire la presenza di idonei spazi negli edifici secondo quanto stabilito nel successivo art.129.

PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per gli usi abitativi:

- 1.1. Prevedere, per ogni unità immobiliare, uno spazio, interno o esterno all'alloggio, idoneamente dimensionato (in rapporto alla produzione pro-capite di rifiuti e al numero di abitanti) per ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici. Tale spazio deve essere adeguatamente accessibile, pulibile, igienizzabile e, rispetto alla possibile produzione e diffusione di odori sgradevoli, isolabile.

GESTIONE E RICICLO DI MATERIALI E RIFIUTI SOLIDI

OBIETTIVO: riutilizzo dei rifiuti inerti di cantiere

Al fine di limitare l'utilizzo di materie prime e di ridurre l'impatto ambientale generato dallo smaltimento dei rifiuti derivanti da opere di costruzione e demolizione occorre definire le forme di riutilizzo, reimpiego e recupero a cui destinare i materiali inerti derivanti da attività di demolizione e costruzione, garantendo sempre che tali attività non provochino alcun pregiudizio per l'ambiente e la salute dell'uomo.

PRESTAZIONI

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per tutti gli usi:

- 1.1. Per i materiali inerti prodotti valutare la fattibilità tecnica, economica e ambientale del riutilizzo (anche in sito) quale modalità di gestione dei suddetti materiali, nonché privilegiare per gli stessi le attività di recupero in idonei impianti rispetto allo smaltimento.
- 1.2. Per interventi su aree prive di materiali derivanti da precedenti demolizioni, ovvero nei casi in cui il riutilizzo del materiale prodotto non sia possibile, privilegiare l'impiego di materiali inerti provenienti dagli impianti di recupero in alternativa a materiali derivanti dallo sfruttamento di risorse non rinnovabili.

GESTIONE E CURA DELL'EDIFICIO

OBIETTIVO: utenza informata e manutenzione attiva

Al fine di garantire una corretta gestione dell'organismo edilizio e della singola unità immobiliare e di ottimizzare la manutenzione e l'esercizio occorre rendere disponibili agli utenti tutte le necessarie informazioni, formulate e organizzate in modo adeguato.

PRESTAZIONI

1. In relazione a tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per tutti gli usi:

- 1.1. Predisporre uno specifico "Manuale d'uso" che contenga indicazioni rivolte agli utenti finali allo scopo di:
 - evitare-limitare modi d'uso impropri, o inefficienti dal punto di vista energetico;

- far conoscere le corrette modalità di funzionamento dell'edificio nelle sue diverse componenti;
- istruire lo svolgimento corretto delle operazioni di manutenzione che non richiedono competenze tecniche specialistiche;
- favorire una corretta gestione che eviti un degrado anticipato dell'edificio;
- permettere di riconoscere tempestivamente i fenomeni di deterioramento anomalo da segnalare a tecnici competenti, prevenire elementi di guasto che comportano l'interruzione del funzionamento o un invecchiamento precoce degli elementi costruttivi o componenti tecnologici.

Art. 105

Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.

La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.

I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:

- adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
- adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
- evitare forme dei solai irregolari;
- utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
- dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
- utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
- utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, superdimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
- utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
- adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
- adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sottoquadro per ogni zona.

Art. 106

Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità

Fatti salvi gli ulteriori incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, il Comune di San Costantino Calabro riconosce la riduzione degli oneri di urbanizzazione, i premi di edificabilità, deroghe

ai parametri urbanistico-edilizi alla fiscalità comunale e il calcolo degli indici e dei parametri edilizi previsti dalle Leggi nazionali - (vedi lettera "D.8" Contenimento del consumo energetico degli edifici" dell'Allegato B al presente Regolamento - e regionali in materia.

Non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi le serre solari utilizzate come collettore energetico aventi le seguenti caratteristiche:

- a) superficie massima pari al 15% della superficie utile della unità abitativa;
- b) la serra solare deve essere uno spazio chiuso, separato dall'ambiente esterno mediante pareti vetrate e collegato alla costruzione con una o due aperture, eventualmente apribili;
- c) la copertura può essere vetrata o opaca a seconda delle latitudine e delle esigenze termiche. La serra deve essere ventilabile;
- d) per evitare il surriscaldamento nelle stagioni intermedie e soprattutto d'estate, l'aria calda, che si forma all'interno della serra, deve essere espulsa e sostituita con aria esterna;
- e) la serra deve essere orientata verso Sud, con una tolleranza di più o meno 30/40 gradi;
- f) sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è possibile prevedere la chiusura con vetrata trasparente per le logge e le terrazze, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle pareti finestrate e delle precedenti prescrizioni. Tali chiusure non devono determinare nuovi locali riscaldati o abitabili e deve essere valutato un guadagno energetico pari e/o superiore al 25%.

Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra Q_0 e quella dispersa in presenza della serra, Q . Deve verificarsi la seguente condizione: $(Q_0 - Q) / Q_0 > 25\%$. In ogni caso occorre produrre idoneo atto di vincolo a garanzia delle destinazioni d'uso.

Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia ed ambientale prefissati deve essere garantito da un procedimento edilizio che permetta il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici.

Alla richiesta di PdC o alla DIA deve essere presentata la seguente documentazione aggiuntiva:

- a) relazione tecnica esplicativa delle scelte progettuali che determinano il punteggio di cui al Sistema di Valutazione approvato con deliberazioni della Giunta Regionale n.1471/2009 e n.2272/2009 e ss.mm.ii.;
- b) schede tecniche e scheda di valutazione riassuntiva con i punteggi conseguiti applicando il Sistema di Valutazione, in formato cartaceo ed elettronico, debitamente compilate, timbrate e firmate dal tecnico abilitato;
- c) elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo idonei a dimostrare il punteggio delle schede tecniche di valutazione dell'indice di sostenibilità;
- d) attestato di qualificazione energetica;
- e) analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, che deve contenere tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);
- f) il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità, ecc.;

- g) il calcolo dell'efficienza energetica, del comfort estivo, e della riduzione del consumo di acqua potabile dell'edificio, corredati da allegati grafici e particolari esecutivi (pareti, solai, tetto, finestre, porte, ponti termici), finalizzati al rilascio della certificazione ECO;
- h) atto d'obbligo unilaterale firmato dalla proprietà inerente la tipologia d'intervento e la classe di prestazione di sostenibilità ambientale per al quale l'intervento è stato progettato;
- i) polizza fideiussoria pari al doppio del valore della riduzione del costo di costruzione che costituisce l'incentivo, da svincolarsi dopo verifica e monitoraggio tecnico da parte dell'AC.

L'amministrazione Comunale, avvalendosi di tecnici interni ed esterni, effettuerà i necessari controlli:

- a) In fase istruttoria al fine di accertare la corretta applicazione delle misure e delle azioni previste dal presente regolamento con conseguente rispetto dei requisiti prestazionali richiesti, nonché la corretta assegnazione dei punteggi. La stessa si conclude con la determinazione del punteggio finale e l'assegnazione degli incentivi economici previsti dal presente regolamento.
- b) In fase di realizzazione, avvalendosi anche di tecnici esterni prevede sopralluoghi, in funzione dell'intervento progettato, al fine di accertare l'assoluta coerenza tra ciò che viene progettato e ciò che viene realizzato. Il tecnico comunale e/o incaricato potrà avvalersi, ove necessario, di metodi e tecniche di rilevamento (termografie delle pareti, misura della trasmittanza in opera con il metodo dei termo flussimetri, verifica della portata d'acqua e dell'eventuale sistema di recupero, verifica dei materiali utilizzati, verifica delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento, ecc.).

Nell'ipotesi siano riscontrate difformità progettuali o difetti costruttivi, l'Ufficio Tecnico, per il tramite del suo Responsabile, provvederà ad ingiungere, ai privati richiedenti la certificazione, di provvedere al loro rimedio entro un congruo termine perentorio, in modo da assicurare la rispondenza dei lavori al progetto approvato. Nell'ipotesi di inadempienza, mantenuta anche dopo la eventuale reiterazione della diffida, l'AC provvederà ad eliminare i benefici rilasciati, nel rispetto di quanto riportato ai commi successivi.

Alla fine dei lavori unitamente alla comunicazione di fine lavori, il direttore dei lavori e il titolare del PdC presentano l'Attestato di qualificazione energetica a firma del Direttore dei Lavori (l'Attestato di certificazione energetica a firma di tecnico estraneo alla progettazione e direzione lavori sarà presentato alla richiesta di agibilità) e il Certificato di sostenibilità ambientale a firma del Soggetto Certificatore aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente, certificando quindi la corretta attuazione delle misure e delle azioni previste. L'attestazione finale dovrà essere accompagnata da una esaustiva documentazione fotografica relativa alle varie fasi di svolgimento dei lavori e riconducibile alla specificità del cantiere oggetto di domanda, attestante anche l'utilizzo di quei materiali o tecniche non visibili o comunque non ispezionabili a fine lavori. L'attestazione finale deve essere inoltre corredata dalle certificazioni tecniche rilasciate dai produttori o fornitori dei singoli materiali utilizzati, al fine di attestare i loro requisiti prestazionali che dovranno essere pari o migliori a quelli dichiarati in fase di domanda. Nel caso in cui, per alcuni materiali utilizzati, non sia possibile allegare le certificazioni anzidette, sarà cura del direttore dei lavori fornire gli elementi tecnici prestazionali di riferimento, attraverso idonea documentazione tecnica in ogni

caso corredata da letteratura in materia. Le varianti a Permessi di Costruire ovvero a denunce di inizio attività che, pur non rilevando ai fini edilizi, comportino modifiche alle azioni tali da influire, per differenza di punteggio, sugli incentivi già concessi, devono essere autorizzate prima della loro esecuzione. Il PdC in variante viene rilasciata con riferimento agli incentivi derivanti dal nuovo calcolo del punteggio maturato. Eventuali conguagli del contributo di concessione, se dovuti, sono richiesti dall'amministrazione comunale prima del rilascio della variante medesima.

La mancata attuazione di quanto previsto entro la scheda di valutazione, attestata dal titolare del PdC o della DIA, ovvero accertata dall'Amministrazione in sede di vigilanza sull'attività edilizia, comporta la dichiarazione di decadenza totale degli incentivi economici, il versamento del conguaglio dovuto, rappresentato dall'importo scomputato e l'applicazione di una penale aggiuntiva pari alla somma a suo tempo scomputata.

In caso di parziale realizzazione delle misure di sostenibilità ambientale oggetto dell'assegnazione degli incentivi volumetrici e/o economici previsti dal presente regolamento, il Direttore dei lavori, con riferimento a quanto realizzato, è tenuto a ripresentare la scheda e ad indicare il nuovo punteggio maturato. Nel caso in cui il punteggio finale sia inferiore rispetto a quello originariamente assegnato, si provvederà a ricalcolare gli incentivi attribuibili e il versamento del conguaglio dovuto, rappresentato dall'aliquota dell'importo scomputato e l'applicazione di una penale aggiuntiva pari alla somma scomputata da conguagliare.

La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato rende difformi le opere realizzate.

Pertanto il Direttore dei Lavori, con riferimento a quanto realizzato, è tenuto a ripresentare la scheda e ad indicare il nuovo punteggio maturato. Se le modifiche comunque non determinano una riduzione di classe di prestazione di sostenibilità ambientale l'intervento risulta sanabile, altrimenti per il maggiore volume realizzato si applicano le procedure del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., inerente l'Ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

Art. 107

Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

L'approvazione dei manufatti edilizi di qualsiasi natura deve essere preceduta da studi preliminari del suolo e del sottosuolo, in grado di definire particolari tecniche costruttive, di costruzione, in merito alla progettazione dei vespai, del sistema di ventilazione degli interrati e seminterrati, valutando l'uso di materiali contaminati e cementi pozzolanici, ovvero materiali di origine vulcanica.

Pertanto, per le nuove costruzioni e per interventi di demolizione e ricostruzione, il progetto edilizio sarà corredato di un'apposita relazione, a firma congiunta del progettista e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), contenente i dati richiesti dalle Norme in materia.

Art. 108

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

Per gli edifici residenziali e commerciali (compresi gli uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando, oltre agli obiettivi indicati nel Regolamento UE 305/2011 in precedenza trascritti, sono soddisfatte, con le seguenti specificazioni, le prescrizioni del Decreto del Ministero

della Sanità del 05/07/1975 per i locali d'abitazione (vedasi anche artt. 18, 19 e 20 della Legge n.166 del 27/05/1975), quelle dell'allegato IV del D.Lgs. n.81 del 09/04/2008 per i luoghi di lavoro e gli ulteriori seguenti requisiti.

Per le abitazioni, fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti i requisiti indicati di seguito:

Altezza dei locali abitabili.

- a) Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) in edifici costruiti antecedentemente alla data del 18/07/1975, qualora il progetto garantisca, in relazione al numero degli occupanti, condizioni igienico-sanitarie globali dell'alloggio migliori di quelle preesistenti attraverso un aumento globale della superficie dei vani abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.), ferme restando le relative condizioni di illuminazione e aerazione previste dal presente regolamento, in deroga al D.M. 05/07/1975, gli ambienti destinati ad usi accessori, ottenuti mediante la costruzione di soppalchi, possono avere altezza netta minima pari a 2,10 m. Se il vano ottenuto con il soppalco ha comunicazione di aria e luce con il vano sottostante, la zona soppalcata del vano su cui si affaccia deve avere superficie non maggiore del 65% di quella totale e la zona non soppalcata deve avere volume reale non inferiore a 35 mc e larghezza minima di 2,00 m. I vani ottenuti possono essere destinati a vani abitabili a condizione che l'altezza netta del vano sia di almeno 2,40 m.
- b) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone del "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", e "nelle aree urbane sature", è consentito derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.
- c) L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.
- d) Ai fini del presente art., per coperture non piane, va calcolata l'altezza media di compenso del volume. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte si considera pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.

Rapporti dimensionali degli ambienti:

- a) Fermo restando le dimensioni complessi fissate dal D.M. Sanità, le camere da letto debbono avere il lato minore non inferiore a 3,00 m.
- b) Le cucine abitabili (dotate cioè di spazio pranzo) devono avere una superficie minima di 9 mq.
- c) In ogni caso, per interventi su edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, è consentita la conservazione degli ambienti con superficie inferiore ai minimi prescritti dal presente regolamento purché non in contrasto con la vigente normativa sulla tutela della salute.

Distribuzione e destinazione degli spazi:

- a) I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina; è consentita la comunicazione attraverso una zona disimpegno.
- b) Negli edifici unifamiliari e in quelli ad essi tipologicamente assimilabili, gli ambienti a piano seminterrato, anche se collegati attraverso scala interna all'unità immobiliare di piano rialzato, possono essere destinati alla funzione abitativa.

Aerazione e illuminazione:

- a) Ai fini del rispetto dei requisiti normativi riguardanti l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti d'abitazione, possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta.
- b) I requisiti di illuminazione e aerazione si intendono soddisfatti anche nel caso in cui le finestre si affaccino su verande provviste di chiusure vetrate apribili per una superficie non inferiore a 1/8 della somma delle superfici utili del locale principale e di quella della veranda e comunque non inferiori al 30% della superficie di pavimento della veranda. La presente norma non si applica ai bagni per i quali, in questo caso, dovrà prevedersi un sistema di aerazione forzata comunicante direttamente all'esterno.
- c) Sono ammessi cucinini (privi cioè di spazio pranzo) di superficie inferiore a 9 mq a condizione che siano dotati di finestra apribile. La superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Sono inoltre ammesse cabine di cottura prive di aerazione naturale purché dotate di idoneo impianto di aspirazione forzata di fumi e vapori e connesse ad uno spazio pranzo o soggiorno, dotato di idonea aerazione naturale, con un varco, anche dotato di porta, di larghezza almeno pari a 1,40 m.
- d) I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a 1/10 di quella del locale, con un minimo di 0,40 mq. Per i bagni ciechi, l'aerazione artificiale può essere ottenuta mediante un impianto di ventilazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 5 volumi/ora o utilizzando una canna di ventilazione di sezione adeguata, anche del tipo shunt, che sfoci sul lastrico.
- e) Limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti del "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", e "nelle aree urbane sature" dello strumento urbanistico generale oppure su edifici costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, è applicabile la norma contenuta nel primo comma dell'art. 6 del D.M. 05/07/1975: se le caratteristiche tipologiche dell'alloggio non consentono di fruire di ventilazione naturale in alcuni ambienti o di raggiungere appieno il requisito richiesto, si potrà ricorrere a idonei sistemi di ventilazione meccanica immettendo aria captata direttamente dall'esterno. In tal caso l'illuminazione naturale potrà avvenire anche da aperture vetrate su altri vani a condizione che la superficie vetrata sia non inferiore ad 1/8 della superficie del vano illuminato indirettamente e che la superficie vetrata del vano dotato di illuminazione diretta sia non inferiore ad 1/10 della somma delle superfici di entrambi i vani.
- f) Le norme derogatorie di cui al presente punto si applicano anche al caso in cui il raggiungimento del livello prestazionale ordinario in materia di illuminazione e aerazione richieda interventi contrastanti con gli obiettivi di tutela e conservazione di edifici soggetti a vincoli di interesse storico o paesaggistico a norma del vigente QTR/P o dello strumento urbanistico generale o di piani attuativi comunque denominati. In tal caso si potranno comunque conseguire livelli prestazionali ridotti fino al 50% rispetto a quelli standard adottando, a supporto, un idoneo impianto di immissione/ estrazione dell'aria. Le circostanze che giustificano l'applicazione delle norme derogatorie del presente punto dovranno risultare da circostanziata relazione asseverata dal progettista, allegata agli atti progettuali depositati in Comune per il perfezionamento del titolo edilizio.

- g) Per l'areazione ed illuminazione da pozzi luce e/o chiostrine si applica quanto previsto all'art. 81.

Per le attività artigianali o di servizio, gli uffici, studi professionali e locali commerciali, fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti i requisiti indicati di seguito:

Altezza netta minima:

- a) I locali destinati ad attività artigianali o di servizio, ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori), se ubicati a piano terra, devono avere, di norma, un'altezza netta minima di 3,00 m; l'altezza netta minima è, invece, pari a 2,70 m se i locali sono posti a piano rialzato o ai piani superiori.
- b) La zona vendita dei locali commerciali se ubicati a piano terra, devono avere, di norma, un'altezza netta minima di 3,50 m. tranne per quelli esistenti alla data del 11/04/2002, in base alla delibera consiliare n.43 del 11/04/2002, che potranno avere altezza netta minima di 3,00 m. L'altezza netta minima è, invece, pari a 2,70 m se i locali sono posti a piano rialzato o ai piani superiori.
- c) Per i locali accessori l'altezza minima è fissata in 2,70 m riducibile fino a 2,40 m.
- d) Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico- sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzate minori altezze comunque non inferiori a 2,40 m per i locali destinati ad ufficio e a studi professionali e per la zona vendita dei locali commerciali e a 2,10 m per i locali accessori.
- e) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", i piani attuativi comunque denominati possono derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.
- f) L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.
- g) Ai fini del presente art., per coperture non piane, va calcolata l'altezza media di compenso del volume. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte si calcola pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.

Distribuzione e destinazione degli spazi:

- a) I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali destinati ad uffici, studi professionali, zone di vendita e zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande dei locali commerciali; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno che, nel caso di separazione con zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande, dovrà essere dotato di autonomo impianto di ventilazione forzata.
- b) I locali a piano interrato e seminterrato possono essere destinati alle attività di cui al presente art. a condizione che il titolare dell'attività ottenga l'autorizzazione prevista dal comma 3 dell'art. 65 del D.Lgs. n.81/2008.

Aerazione e illuminazione.

- a) I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) e la sola zona vendita dei locali commerciali devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni e devono essere provvisti di infissi apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. Le superfici d'illuminazione e d'aerazione naturale richieste per soddisfare questo requisito sono precisate, per le varie attività, nel Regolamento di Igiene e Sanità (in mancanza, valgono le norme per le abitazioni). A tal fine possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta. Sono, in ogni caso ammessi, i bagni ciechi, purché dotati di adeguato impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme in precedenza dettate per i locali d'abitazione.
- b) Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico-sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzati interventi che prevedano adeguate misure sostitutive dell'illuminazione e ventilazione naturale.
- c) Per l'aerazione e illuminazione da spazi interni agli edifici, valgono le norme dettate per le abitazioni.

Art. 109

Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");

Si definisce dispositivo di aggancio o dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio, destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto in conformità alla norma UNI EN 363.

Le norme del presente art. si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all'integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture a 'tetto'.

Le misure progettate ed installate ai sensi del presente regolamento devono poter essere utilizzate ai sensi degli articoli 15, 111 e 115 del D.Lgs. 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).

Sono esclusi dal campo di applicazione del presente art.:

- a) i pergolati, i gazebi e simili e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo;
- b) le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
- c) le coperture prive di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura ed il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a 4 metri;
- d) coperture piane o a falda inclinata dotate di parapetto perimetrale o ringhiera continui di altezza almeno pari a 100 cm rispetto al piano di camminamento in corrispondenza dei possibili punti di caduta.

Ai fini del presente art. eventuali parti della copertura non calpestabili per il rischio di sfondamento della superficie di calpestio sono assimilate a vuoti.

Le opere e i manufatti installati ai sensi del presente art., nella misura strettamente necessaria a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza, non sono considerate nelle verifiche di conformità urbanistico-edilizia riferite a parametri quali il volume, la superficie utile, l'altezza massima delle costruzioni, il rapporto di copertura e la distanza minima da confini e fasce di rispetto.

Sui tetti, lastrici e spazi ad essi assimilabili che rientrano nel campo d'applicazione del presente art., andranno installati dispositivi di ancoraggio destinati ad essere installati in modo permanente, conformi alla norma UNI 11578:2015. Se soggetti a corrosione, i dispositivi metallici devono essere protetti mediante adeguati trattamenti.

In allegato all'istanza per la formazione del titolo abilitativo edilizio sarà prodotto un elaborato, costituito da relazione e grafico in scala adeguata, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione o del progettista se la figura del coordinatore non è prevista, che illustri dettagliatamente la soluzione adottata. Qualora la conformazione della copertura o dei sistemi di ancoraggio subiscano significative modifiche in corso di esecuzione, un analogo elaborato, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase d'esecuzione o del direttore dei lavori se la figura del coordinatore non è prevista, sarà allegato alla comunicazione di ultimazione dei lavori. Nei casi di esclusione previsti dal presente art., l'elaborato sarà sostituito da una certificazione del progettista.

Le dichiarazioni di conformità dei dispositivi d'ancoraggio alla norma UNI 11578:2015, rilasciate dal produttore, se non già allegate alla relazione di cui al comma che precede, saranno presentate unitamente alla segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n.380/2001.

Art. 110

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

L'apertura della "Sala da Gioco" deve comunque ottenere il parere favorevole del Comando di Polizia Locale Municipale, confermato dal Sindaco.

Resta nella facoltà del Comune procedere di modificare la norma di questo art. attraverso la modifica al Regolamento Comunale sulle sale da gioco che disciplina compiutamente la materia.

In ogni caso:

- a) i locali adibiti a sale giochi devono avere destinazione commerciale, artigianale e terziario;
- b) in nessun caso è consentita l'installazione di apparecchi da gioco all'esterno dei locali;
- c) le vetrine dei locali devono essere trattate in modo che non sia visibile l'interno della sala.

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

Art. 110

Strade

La realizzazione di strade carrabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali e regionali per la realizzazione della viabilità.

La segnaletica dev'essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o *zebrature* a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- f) all'illuminazione, nei casi previsti.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 8,00 *m*, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 *m*. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 5,00 *m* e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 *m*.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 5,50 *m*., nel caso di un unico senso di marcia, e di 8,00 *m* nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 *m* e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

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

Art. 111

Portici

Nelle zone in cui è prevista la edificazione su pilastri liberi (detta 'a pilotis') i porticati che si vengono a formare sono spazi privati che devono essere decorosamente sistemati e mantenuti. L'altezza libera dei 'pilotis' non potrà essere inferiore a 2,60 *m*.

Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti aperti.

L'altezza libera delle aree a 'pilotis', aperte al pubblico passaggio, non potrà essere inferiore a 3,00 m. L'Autorità Comunale, in sede di formazione del titolo abilitativo edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, al fine della necessaria integrazione con gli spazi pubblici, così come disciplinati dal presente Regolamento.

Art. 112
Piste ciclabili

Il Comune favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili.

Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno prevedersi idonei spazi comuni e attrezzati, negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, per la sosta e/o il deposito di biciclette in coerenza con quanto indicato all'art. 104 intervento "fruibilità e qualità dello spazio abitato" obiettivo "dotazioni per la mobilità sostenibile".

Art. 113
Aree per parcheggio

Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell'ambito degli interventi di urbanizzazione primaria sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. La localizzazione delle aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa.

Il progetto dei parcheggi pubblici deve rispettare le prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e del regolamento di attuazione.

Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il recupero delle acque piovane. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.

Ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde è raccomandata la realizzazione un reticolo di raccolta delle acque meteoriche da far confluire nella rete pluviale, secondo la normativa vigente.

Art. 114
Piazze e aree pedonali

Le strade, le piazze e il suolo pubblico in genere, devono avere una superficie idonea a facilitare l'accesso ed il transito pedonale e devono essere realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.

Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d'acqua. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.

I progetti devono garantire la possibilità di orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro.

Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.

Art. 115

Passaggi pedonali e marciapiedi

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 2,00 m, dislivello non superiore a 0,18 m e pendenza massima non superiore all'8%.

Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 8%.

Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Autorità Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

È consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne para pedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del 'Codice della Strada' e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché del Regolamento Comunale sugli impianti pubblicitari.

Art. 116

Passi carrai ed uscite per autorimesse

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

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Per quanto attiene le modalità per l'ottenimento dell'autorizzazione relative ai "passi carrabili" si fa riferimento al Regolamento Comunale sulla T.O.S.A.P. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata pubblica, deve essere non inferiore a 4,50 m.

L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità.

L'esecuzione dell'accesso carrabile e/o la sua rimozione in caso di rinuncia è posta a carico del richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

Art. 117

Chioschi/dehors su suolo pubblico

Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, privato o privato gravato da servitù di pubblico passaggio, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

L'installazione di chioschi/dehors sarà disciplinata da apposito Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche da approvare.

In ogni caso, il collocamento dei chioschi/dehors su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio: l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

Art. 118

Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

Al fine di garantire uniformità nella fruizione generale, per gli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio sui fronti delle costruzioni ovvero circostanti a chioschi/dehors si applica la disciplina di cui agli articoli precedenti.

Pertanto le scelte relative a materiali e finiture devono essere effettuate d'intesa con l'Autorità comunale.

Gli oneri della manutenzione degli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio sono a carico dei proprietari anche se l'utilizzo è esteso al pubblico.

Art. 119

Recinzioni

I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di cui alle NTA e quelle di decoro dettate per gli edifici.

In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Autorità Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con muro pieno.

Le recinzioni da realizzare in zona agricola dovranno essere del tipo a secco o similari, rispettose dei tracciati storici, con ringhiere in ferro a disegni semplici e lineari. L'altezza massima delle recinzioni non dovrà superare 2,00 m costituita da una parte basamentale cieca non superiore a 1,00 m e dalla parte superiore aperta "a giorno".

È fatto obbligo per le nuove recinzioni di uniformarsi a quelle attigue esistenti in sito, ove queste ultime siano conformi alla presente normativa.

Sono comunque fatte salve eventuali norme più restrittive per edifici di particolare interesse storico-architettonico e per le aree soggette a tutela paesaggistica e/o ambientale.

Art. 120

Numerazione civica.

Spetta all'Autorità Comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'Autorità Comunale.

Il numero civico, realizzato in pietra locale o materiale ceramico o comunque con materiale duraturo, va collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2,00 ai 3,00 m. Esso deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

È ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna. L'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

Per le residenze in Territorio aperto del PSC il proprietario può indicare, attraverso opportuna autocertificazione, agli Uffici anagrafici, l'esatta ubicazione dell'immobile ai fini della identificazione.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 121

Aree verdi

Le aree verdi sono uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti variano a seconda delle dimensioni e degli obiettivi che si intendono perseguire nella specifica area d'intervento.

Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili.

Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale ed ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.

Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti. In alcuni casi sono costituite da superfici piuttosto estese di aree rurali, poste nelle immediate vicinanze della città consolidata, parti della rete ecologica principale o secondaria, caratterizzate per la presenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.

La realizzazione di volumi per attività di servizio a queste parti di territorio, o per ospitare attrezzature compatibili, deve essere eseguita prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; qualora non fosse possibile, è prevista la realizzazione di un nuovo volume, nei limiti fissati dalle vigenti norme urbanistiche ovvero in deroga alle stesse con la procedura prevista per le opere pubbliche o di pubblica utilità.

Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole di tali aree.

Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico.

È consentita la nuova costruzione di chioschi, a meno che non sia nelle disponibilità dell'Amministrazione un edificio recuperato e/o attrezzato allo scopo nell'area suddetta.

Le aree verdi (soprattutto quelle urbane) sono in genere costituite dalle seguenti componenti:

- a) aree con manto erboso, praticabili e non;
- b) elementi vegetali arborei e arbustivi;
- c) bacini e corsi d'acqua;
- d) aree per il gioco e lo sport;
- e) aree per la sosta;
- f) percorsi pedonali;
- g) piste ciclabili;
- h) elementi di protezione/delimitazione;
- i) aree per cani.

Fermo restando la normativa specifica di settore, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere ad emanare un proprio Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.

Fino alla approvazione di detto regolamento la realizzazione di aree verdi dovrà essere sviluppata sulla base delle indicazioni fornite dalle "Linee guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per una pianificazione sostenibile" elaborate dal Ministero dell'Ambiente in attuazione della Legge n.10/2013.

Art. 122

Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

Le aree verdi che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città.

Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.

Obiettivo di questa norma è quello di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale (molti dei quali non concepiti per la frequentazione di massa) con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate. Pertanto negli interventi di riqualificazione e di manutenzione devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) Sistemare gli spazi mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo.
- b) Mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato e i materiali di pregio.
- c) Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e

nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

Ai fini della permanenza dei parchi e giardini di interesse storico e documentale, ogni intervento deve fondarsi sulla conoscenza del luogo e della documentazione ad esso relativo. Pertanto negli interventi di riqualificazione e manutenzione devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) Non abbattere gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire
- b) con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.
- c) Nel caso di interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non pregiudicare l'equilibrio ecologico.
- d) Non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro.

Art. 123 **Orti urbani**

Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati.

Viene identificata in 20 *mq* la misura minima per l'appezzamento di un singolo orto e si identifica altresì la colonia come un insieme organizzato di almeno 20 orti singoli (con aree comuni, rappresentate da accessi, percorsi di distribuzione, aree per i manufatti di servizio ecc.).

Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi di servizio (per il ricovero degli attrezzi, delle sementi ecc.) di dimensioni non superiori a 90 *mc* ogni 20 *unità*, nel caso di colonie, ovvero ogni 400 *mq* di superficie ad orto, nel caso di orti collettivi/condivisi, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno, possibilmente in un unico volume.

È consentita inoltre la realizzazione di una tettoia o un edificio per le attività sociali degli assegnatari, con altezza massima di 5,00 *m* e sviluppati su un solo piano ed esclusivamente a livello del terreno (per servizi igienici e spogliatoi, per la socializzazione, la didattica, ecc.), aventi dimensioni non superiori a 180 *mc* per colonie fino a 100 *orti* (ovvero per orti collettivi/condivisi di pari superficie) e per una dimensione non superiore a 300 *mc* per colonie oltre i 100 *orti* (ovvero per orti collettivi/condivisi di pari superficie).

I manufatti sono vincolati all'uso e non potranno essere convertiti ad altri usi. Tale vincolo dovrà essere esplicitamente precisato in un atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

I manufatti dovranno essere rimossi, e lo stato dei luoghi ripristinato, al cessare dell'attività ortiva.

Le colonie di orti urbani e gli orti collettivi/condivisi sono comunemente costituiti da:

- a) superfici coltivabili;

- b) elementi di protezione/delimitazione (recinzioni e cancellate eventualmente integrate di arbusti e cespugli ecc.);
- c) aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico;
- d) percorsi di distribuzione interna e aree di sosta o spazi aperti;
- e) elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi, per la raccolta dei rifiuti vegetali, per la socializzazione e la didattica, servizi igienici e spogliatoi, ecc.);
- f) alberi ed arbusti variamente organizzati in filari o macchie compatte;
- g) impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua;
- h) arredi e materiali complementari.

La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ecologico-ambientale e per la promozione del consumo di prodotti biologici e di filiera corta. Per garantire la produzione di alimenti sani e di qualità vanno considerate con attenzione le caratteristiche iniziali di suolo, sottosuolo e aria. L'utilizzo di additivi chimici, nel suolo, nelle acque e nell'aria, anche se consentiti dalla normativa, viene escluso. Per il risparmio idrico va prevista l'autonomia idrica delle colonie di orti, accertando con controlli periodici che l'acqua utilizzata per l'irrigazione non sia inquinata e qualora non fosse possibile, ogni colonia deve allacciarsi alla rete dell'acquedotto in modo autonomo dotandosi di proprio contatore allo scopo di controllare e contenere il consumo idrico. Pertanto negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree a orti esistenti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) Valutare la localizzazione per minimizzare l'esposizione a fonti di inquinamento atmosferico, elettromagnetico; qualora vengano collocati in aree precedentemente urbanizzate, verificare l'eventuale inquinamento dei suoli e provvedere alla necessaria bonifica o a interventi volti a creare un nuovo suolo coltivabile.
- b) Per gli orti urbani già esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento predisporre opportuni accorgimenti al fine di limitare gli impatti negativi derivanti dalle fonti di inquinamento eventualmente presenti creando barriere naturali, filtrando l'acqua ecc.
- c) Progettare i dispositivi tecnici di raccolta delle acque meteoriche e di captazione nel sottosuolo, dove consentito, e realizzarli prima della concessione in uso degli orti.

Per la formazione ordinata e la conduzione efficiente degli orti urbani occorre progettare unitariamente le aggregazioni dotandole delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività colturali e garantire una manutenzione continuativa delle parti comuni. Pertanto negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree a orti esistenti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) Progettare aggregazioni di orti urbani (colonie) di consistenza adeguata alla gestione funzionale ed economica dell'insieme (contenendo possibilmente il numero di particelle a 100).
- b) Prevedere eventuali ampliamenti successivi e le regole per la loro realizzazione.
- c) Progettare gli accessi in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico (qualora presenti), i percorsi di distribuzione interna e le aree di sosta dei veicoli, evitando che interferiscano con le attività colturali, garantendo il più possibile la permeabilità e la stabilità di tutte le superfici.

- d) Prevedere e progettare il corretto inserimento paesaggistico degli orti attraverso l'impianto di alberi e arbusti negli spazi comuni, l'integrazione delle recinzioni della colonia con elementi vegetali (arbusti, rampicanti ed eventualmente alberature).
- e) Definire in maniera unitaria le caratteristiche delle strutture fisse di servizio eventualmente presenti (articolazione della rete idrica interna, strutture di servizio per il ricovero degli attrezzi o per le attività sociali e collettive ecc.).
- f) Fornire indirizzi per la gestione e manutenzione delle parti comuni, favorendo forme di auto-organizzazione.
- g) Considerare l'opportunità di destinare a fini didattici parte delle aree ortive, soprattutto quando queste si trovino nelle vicinanze di istituti scolastici. Prevedere la gestione diretta e continuativa di alcuni lotti da parte di specifiche associazioni, in collaborazione con gli istituti scolastici.

Art. 124

Parchi e percorsi in territorio rurale

Il Comune di San Costantino Calabro - coerentemente con la Legge 24 dicembre 2003, n.378, in attuazione del quadro normativo del PTCT e del QTR/P, dello strumento urbanistico generale adottato - attua e promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio architettonico rurale che costituisce testimonianza dell'economia e delle pratiche costruttive tradizionali in ambito agricolo.

Tale patrimonio è rappresentato dagli insediamenti agricoli, edifici, costruzioni, strutture e manufatti rurali presenti sul territorio comunale realizzati tra il XIII ed il XIX secolo, nonché nella prima metà del XX secolo, ove ne ripropongano le medesime caratteristiche tipologiche, materiche costruttive e funzionali.

Nell'ambito degli interventi di recupero e valorizzazione degli esempi di acclarato particolare pregio storico culturale e testimoniale, sono promosse anche forme di partecipazione "pubblico-privato" con finalità di un loro utilizzo, in tutto o in parte, per pubblica utilità e/o interesse pubblico.

Il Comune, sulla scorta delle previsioni dello strumento urbanistico generale, promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso la individuazione e realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili.

Art. 125

Sentieri

Il territorio comunale è interessato da detti beni pertanto si ritiene opportuno disciplinare i "sentieri" presenti nel territorio comunale.

Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto.

I sentieri sono generalmente costituiti da:

- a) sedime;
- b) punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo;
- c) attrezzature (gradini, corrimano, brevi scale...);
- d) segnaletica.

Il Comune intende promuovere la creazione di un sistema di sentieri diffuso, qualificato e progettato, in particolare nel territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini.

Per i sentieri va perseguita la continuità dei percorsi (dal punto di partenza al punto di arrivo) e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, insieme alla costituzione di un fondo di calpestio sicuro e adeguato alla percorribilità, soprattutto nei punti più impervi, potenzialmente pericolosi o soggetti a ristagni idrici. Pertanto negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione dei sentieri esistenti vanno osservate le seguenti disposizioni:

- a) Garantire la continuità del percorso e la sua riconoscibilità, in particolare in corrispondenza dei punti di partenza e arrivo e degli eventuali incroci con la viabilità carraia ordinaria; a tal fine è possibile anche sistemare le pavimentazioni e apporre cartellonistica esplicativa.
- b) Individuare itinerari e recapiti interessanti; ricorrendo, ove possibile, all'uso o al riutilizzo di alzaie o argini di canali e torrenti, strade poderali, sedimi abbandonati (es. Ferrovie Calabro – Lucane dismesse segnalato nelle Tavole del PSC. ecc.
- c) Garantire la riconoscibilità dei tracciati soprattutto negli eventuali tratti più prossimi alle case private, ricorrendo anche all'impianto di siepi arbustive e/o arboree per favorire la separazione e la tutela della privacy.
- d) Garantire il mantenimento di un fondo di calpestio sufficientemente drenato e privo di ristagni d'acqua in maniera da garantirne la percorribilità in sicurezza.
- e) Predisporre adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento.
- f) Prevedere e collocare in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, quest'ultima contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale e realizzativa della stessa, che dovrà in ogni caso inserirsi in un progetto unitario e complessivo della viabilità ciclo-pedonale del comune al fine di favorirne la percezione come di un tutto integrato ed unitario.

Nella progettazione delle intersezioni con la viabilità carraia ordinaria vanno osservate le seguenti disposizioni:

- a) Garantire la sicurezza dei diversi utenti della strada, prestando particolare attenzione agli eventuali tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico.

Art. 126

Tutela del suolo e del sottosuolo

Tutti gli edifici devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. In particolare deve essere garantito, con opportuni sistemi di isolamento, la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio.

Ogni intervento deve rispettare le eventuali prescrizioni della relazione geologica.

Nel caso di nuove costruzioni da realizzare in zona agricola, il rapporto tra superficie impermeabile e la superficie totale del lotto non deve superare il 5,00%, ove non diversamente previsto dalle NTA.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 127

Approvvigionamento idrico;

Fermo restando quanto stabilito al precedente art. 104, ogni unità immobiliare deve essere regolarmente rifornita di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo.

Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile dev'essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

L'Autorità comunale, nell'ambito del titolo abilitativo edilizio, può imporre che ogni fabbricato plurifamiliare venga dotato di un serbatoio della capacità di 400 litri per ogni unità immobiliare destinata a residenza o ufficio.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

Art. 128

Depurazione e smaltimento delle acque

Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi.

Gli impianti per la raccolta e smaltimento delle acque reflue domestiche debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura pluviale, salvo quanto disposto all'art. 154. In nessun caso potranno essere immesse nelle reti di smaltimento delle acque reflue fognanti.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale, non assimilate a quelle domestiche, devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 152/2006).

Art. 129

Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

Fermo restando i requisiti prestazionali previsti all'art. 103, per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà prevedere, in ogni alloggio, uno spazio destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici, dimensionato per idonei contenitori da 12 litri ciascuno. Se questo spazio è localizzato su balconi, logge, verande o terrazze la superficie necessaria, in misura massima di 1,00 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

Per edifici condominiali sarà previsto uno spazio, preferibilmente in area esterna pertinenziale o, nel caso di impossibilità, in locale comune condominiale, in ogni caso facilmente accessibile per gli operatori, dimensionato per il posizionamento di contenitori carrellati da 120÷240 litri. La superficie necessaria, in misura massima di 10 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

Art. 130

Distribuzione dell'energia elettrica

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Art. 131
Distribuzione del gas

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti. Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Art. 132
Ricarica dei veicoli elettrici

In tutti gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, nonché per gli interventi di ristrutturazione degli stessi dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Le infrastrutture elettriche predisposte dovranno 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 conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente Regolamento.

Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, le infrastrutture elettriche saranno predisposte per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

Le infrastrutture elettriche dovranno uniformarsi alle prescrizioni tecniche di cui al D.Lgs. 16 dicembre 2016, n.257.

Art. 133
Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, nell'ambito del progetto si deve prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione.

Gli impianti energetici da fonti rinnovabili sono classificabili in:

1. Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:

- 1.1. impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;
- 1.2. la superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;

2. Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:

- 2.1. moduli collocati sugli edifici;
 - 2.2. la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati.
3. Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzati su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle 1) e 2);
 4. Impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo;
 5. Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo con micro generazione realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 6. Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle 5);
 7. Impianti alimentati da biomasse alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;
 8. Impianti eolici installati sui tetti degli edifici esistenti con singoli generatori eolici di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
 9. Impianti per minieolico con aereo generatori di altezza complessiva non superiore a 30 metri o con un diametro del rotore non superiore a 18 metri;
 10. Impianti idroelettrici e geotermoelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre, che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 11. Alimentati a fonte idraulica.

La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

Art. 134

Telecomunicazioni

L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multi punto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, vengono autorizzate dall'Autorità Comunale, ovvero soggette alla disciplina della Comunicazione o Segnalazione Certificata di inizio Attività nei casi previsti, previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'Arpa Calabria – competente ad effettuare i controlli di cui all'art.14 della legge 22 febbraio 2001, n.36 (Legge Quadro) – in ordine alla compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal DPCM 8 luglio 2003, nonché con gli obiettivi di qualità fissati dalla Regione Calabria.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 135

Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

I fabbricati di nuova costruzione devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti.

In particolare per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento, gli edifici oltre ad armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con i fabbricati circostanti devono tener conto della presenza di edifici di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Devono, in ogni caso, essere mantenute le colorazioni preesistenti salvo esplicita autorizzazione dell'Autorità comunale a richiesta motivata di parte.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti munendosi del necessario titolo abilitativo edilizio.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente ovvero determinino pericolo per la pubblica e privata incolumità, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

L'autorità Comunale può fare eseguire, anche su richiesta di parte interessata, ispezioni dal personale del Comune o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni di abitabilità e di decoro degli edifici.

Art. 136

Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Chi intenda eseguire sulle facciate degli edifici esposte alla pubblica vista elementi pittorici di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve munirsi di specifica autorizzazione comunale.

Negli interventi sugli edifici esistenti, in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", e "nelle aree urbane sature", devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere tinteggiati.

Per i Beni storico-architettonici diffusi, presenti nella relazione storica allegata al PSC e REU, valgono anche le seguenti norme:

- a) Dovranno essere conservati, secondo i principi del restauro conservativo, intonaci e vecchie tinte salvo condizioni di estremo degrado; in tal caso la sostituzione seguirà tecniche, materiali e modalità tradizionali.
- b) Per quanto riguarda infissi, persiane e porte o portoni a piano terra degli edifici storici in genere, sono vietate le sostituzioni di tali manufatti ma ammesso il restauro conservativo.
- c) In caso di motivata impossibilità di recupero, le sostituzioni saranno ammesse esclusivamente con l'impiego di materiali e forme conformi a quanto preesistente e alla tradizione locale.²¹

Art. 137

Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Gli elementi edilizi aggettanti su suolo pubblico o soggetto a pubblico passaggio, non sono soggetti a limitazioni di altezza dal suolo se la loro sporgenza non supera i 20 cm fatte salve le prescrizioni del Codice della strada.

Fermo restando le norme sulle distanze fra fabbricati, in presenza di balconi, pensiline e simili sporgenti su marciapiede o altro spazio pubblico o soggetto a pubblico passaggio, la sporgenza rispetto al filo della proprietà pubblica o soggetta a pubblico passaggio non potrà superare 1,50 m.

In ogni caso l'elemento sporgente dovrà distare non meno di 50 cm dal filo dell'eventuale carreggiata stradale e non meno di 6,00 m dall'edificio posto da parte opposta della carreggiata stradale o dello spazio pubblico o soggetto a pubblico passaggio.

L'altezza minima netta fra piano di camminamento o marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante dovrà essere pari ad almeno 3,00 m.

Nel caso in cui l'altezza fra piano di camminamento e intradosso dell'elemento aggettante sia almeno pari a 4,00 m, ferma restando la distanza prescritta dall'edificio di parte opposta, la sporgenza stessa potrà essere pari alla più piccola fra le seguenti dimensioni:

- a) larghezza del piano di camminamento o marciapiede ridotta di 50 cm;
- b) 2,50 m.

Per i bow-windows (balconi chiusi) valgono le precedenti norme con l'ulteriore condizione che il profilo del bow-windows ricada comunque in area di proprietà privata, ancorché soggetta a pubblico passaggio.

Per le pensiline di cancelli di ingresso ai lotti, sporgenti non oltre di 50 cm sul marciapiede e per le pensiline di protezione dei portoni purché non sporgenti dal filo di facciata più di 50 cm, la predetta altezza potrà essere ridotta a 2,40 m.

Per nuove realizzazioni in edifici esistenti, l'altezza della sporgenza potrà essere inferiore a quella in precedenza fissata e pari a quella preesistente solo in presenza, nello stesso edificio, di altre sporgenze sullo stesso camminamento.

Per interventi di demolizione e ricostruzione in "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", della sporgenza potrà essere inferiore a 3,00 m solo nel caso in cui gli edifici contigui da entrambi i lati abbiano sporgenze, sullo stesso fronte, aventi altezza inferiore a tale limite, nel qual caso si adotterà la maggiore delle due altezze esistenti, comunque non inferiore a 2,70 m.

Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, l'Autorità competente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc. Tale possibilità viene definita in sede di pianificazione urbanistica generale attuativa o con le procedure del titolo abilitativo in deroga.

All'interno di aree private non soggette a pubblico passaggio, l'altezza fra piano di camminamento o marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante è ridotta a 2,40 m con la sola eccezione della pensilina che protegge l'ingresso al portone, per la quale detta altezza può essere ulteriormente ridotta a 2,20 m.

Tutti i parapetti o ringhiere che proteggano da caduta devono avere un'altezza minima, misurata da piano pavimento a testa parapetto (o all'estradosso dell'elemento di finitura del parapetto) o all'estradosso corrimano pari a 1,05 m.

I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere attraversabili o sfondabili per urto accidentale.

Per le parti comuni o di uso pubblico, i vuoti nell'elemento di protezione non devono superare la larghezza di 10 cm. Nel caso di uso di pannelli di vetro, questi devono essere certificati idonei alla protezione dal rischio di caduta nel vuoto in base alle vigenti norme UNI in materia (attualmente in classe 1B1 UNI-EN 12600:2004).

Art. 138

Allineamenti

Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati dal PRG e nei Piani Urbanistici Attuativi.

Nel caso di intervento diretto, gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

L'Autorità Comunale competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 139

Piano del colore

La scelta della colorazione delle facciate e degli elementi architettonici di prospetto deve essere attuata in conformità alle prescrizioni contenute nella pianificazione attuativa del PSC.

Art. 140

Coperture degli edifici

Per la copertura degli edifici, nel rispetto dei caratteri tipologici del tessuto urbano, e della zona agricola dovranno essere preferite le tipologie piane.

Per le nuove costruzioni in zona agricola sono comunque vietate le coperture con tetto a falda.

I fabbricati di nuova costruzione ricadenti in “nucleo storico originario”, “territorio urbano storico consolidato”, ovvero soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono armonizzarsi, nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Negli interventi sugli edifici esistenti, in “nucleo storico originario”, “territorio urbano storico consolidato” devono essere conservati gli elementi lapidei di copertura che non dovranno essere tinteggiati.

Art. 141

Illuminazione pubblica

Il Comune persegue gli obiettivi della tutela dei valori ambientali finalizzati allo sviluppo sostenibile, promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente, attraverso la razionalizzazione degli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati.

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed al ridotto consumo energetico.

I progetti, i materiali e gli impianti per l'illuminazione pubblica e privata a più basso impatto ambientale, per il risparmio energetico e per prevenire l'inquinamento luminoso devono prevedere:

- a) apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per $g \geq 90^\circ$, compresa tra 0,00 e 0,49 candele per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso; a tale fine, in genere, le lampade devono essere recessive nel vano ottico superiore dell'apparecchio stesso;
- b) lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, con lampade a led) in luogo di quelle con efficienza luminosa inferiore. È consentito l'impiego di lampade con indice resa cromatica superiore a $R_a=65$ ed efficienza comunque non inferiore ai 90 lm/W , esclusivamente nell'illuminazione di monumenti, edifici, aree di aggregazione e centri storici in zone di comprovato valore culturale e/o sociale ad uso pedonale;
- c) luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ed illuminamenti non superiore ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza;
- d) Impiego di dispositivi in grado di ridurre, entro le ore 24:00, l'emissione di luce in misura superiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza.

Nel rispetto minimo dei criteri di cui ai precedenti punti del presente art., ogni forma d'illuminazione pubblica o privata anche non funzionalmente dedicata alla circolazione stradale, non deve costituire elemento di disturbo per gli automobilisti o costituire fonte di intrusione nelle proprietà private. A tal fine ogni fenomeno di illuminazione molesta o di abbagliamento deve essere limitato ai valori minimi previsti dalle norme tecniche e di sicurezza italiane ed europee.

Al fine di migliorare la sicurezza stradale si incentiva l'utilizzo di sistemi di segnalazione passivi (quali catarifrangenti e cat-eyes) o attivi (a LED fissi o intermittenti, indicatori di prossimità, linee di luce, etc..) ove l'illuminazione tradizionale potrebbe essere controproducente (tracciati pericolosi, svincoli, nebbia, etc..), in quanto insufficiente o eccessiva.

Nei centri storici e nelle vie commerciali saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) i centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi;
- b) l'illuminazione dei centri storici deve essere realizzata con apparecchi consoni al contesto architettonico.

È vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe al centro urbano.

Art. 142
Griglie ed intercapedini.

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

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

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

Art. 143
Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici (canne fumarie)

Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici gli elementi esterni degli impianti tecnologici devono essere integrati con le fronti e le coperture degli stessi, privilegiando la centralizzazione degli stessi.

Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici, ove possibile. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche.

Per edifici plurifamiliari di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato.

Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi dietro i parapetti;
- b) laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via,
- c) l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime;

- d) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;
- e) le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

Sono fatte comunque salve eventuali norme più restrittive contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e nei Piani di Recupero, con particolare riferimento nel “*nucleo storico originario*”, l’installazione di una canna fumaria è sempre possibile salvo che il regolamento condominiale non lo vieti espressamente.

La canna fumaria può essere realizzata solo nel rispetto del decoro architettonico della facciata e del diritto di tutti i condomini di fruire del muro del fabbricato. Essa non può impedire che anche altri condomini ne costruiscano una e non può alterare la destinazione della facciata.

Le canne fumarie devono anche rispettare le norme del codice civile (art. 890) in materia di immissioni intollerabili; i fumi emessi non devono infatti risultare nocivi alla salute e pregiudicare i diritti dei vicini.

Fermo restando quanto stabilito dal D.P.R. n.412/1993, e più nello specifico il comma 9 dell'art. 5, lo sbocco deve avvenire al di sopra della copertura dell’edificio (piana, inclinata o curva) alla quota minima di un metro oltre il punto di sbocco o dal parapetto più vicino se esistente e a 10 m di distanza da ogni apertura allo stesso livello o sovrastante. In ogni caso la costruzione delle canne fumarie deve avvenire nel rispetto delle norme tecniche UNI 10683 e UNI 7129 e ss.mm.ii.

Art. 144

Serramenti esterni degli edifici

Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l’interno dell’edificio.

Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l’esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni (è ammissibile una sporgenza massima di 20 cm rispetto al filo di facciata).

Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e simili possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno 2,20 m dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti in “*nucleo storico originario*”, “*territorio urbano storico consolidato*”, dello strumento urbanistico generale potranno essere conservate le condizioni esistenti ancorché non conformi a quelle del presente punto.

Art. 145

Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev'esserne autorizzato dall'Autorità Comunale presentando il disegno od il testo nel rispetto del regolamento sugli impianti pubblicitari.

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere

autorizzata dall'AC purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

Salvo nei casi esplicitamente esclusi, può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di 4,30 m e sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente. L'eventuale installazione di insegne, mostre, vetrine di botteghe, sui muri di edifici d'interesse storico-artistico o ambientale e o per i complessi architettonici di particolare importanza dovrà garantire la tutela del bene e del paesaggio ed è soggetta a specifica autorizzazione subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo per la fattispecie richiesta.

L'Autorizzazione Comunale è rilasciata in conformità al Regolamento vigente sugli impianti pubblicitari.

Art. 146
Cartelloni pubblicitari

Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal 'Codice della Strada' e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente.

In ogni caso l'installazione di impianti pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante: in particolare gli impianti luminosi e la cartellonistica non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Art. 147
Muri di cinta

I muri di cinta che costituiscono recinzione degli spazi aperti devono uniformarsi alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti. Per essi valgono le disposizioni delle "recinzioni" contenute nell'art.44 in quanto applicabili.

Art. 148
Beni culturali e edifici storici

Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste.

Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

Art. 149
Cimiteri monumentali e storici

Nell'area cimiteriale storica di San Costantino Calabro, gli interventi devono tendere al mantenimento delle caratteristiche di storicità e monumentalità della zona.

Art. 150

Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto di quanto contenuto nel Capo II del presente Titolo e delle norme di sicurezza specifiche di settore.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 151

Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

La costruzione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, deve assicurare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici, contenute nella normativa specifica di cui al punto D.4 dell'allegato B ed al punto D.3 dell'allegato C.

Per accessibilità si intende la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Per visibilità si intende la possibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Per spazi di relazione s'intende gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio e incontro. In altre parole, la persona può accedere in maniera limitata alla struttura, ma comunque le consente ogni tipo di relazione fondamentale.

Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente e agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

È raccomandata l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con Legge n.18 del 3 marzo 2009.

La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente art.

I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

Art. 152
Serre bioclimatiche

Si definisce serra bioclimatica o serra solare un vano integrato o confinante con l'abitazione avente pareti vetrate su almeno tre lati e la copertura può essere vetrata o opaca a seconda delle latitudine e delle esigenze termiche. Essa deve essere in grado di captare l'energia solare e di veicolarla all'interno dell'edificio contribuendo al riscaldamento dello stesso riducendone i consumi energetici.

È consentita la realizzazione di serre bioclimatiche/solari con due lati ciechi (non vetrati) purché la superficie totale vetrata (pareti e copertura) sia superiore al 70% della superficie totale.

Per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti le serre bioclimatiche/solari sono considerate al pari di volumi tecnici, non computabili nella determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e dei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.

Le serre solari devono avere superficie non superiore al 15% della superficie utile (SU) dell'unità abitativa e devono essere dotate di atto di vincolo circa tale destinazione.

Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alle planimetrie, la relazione di calcolo degli apporti energetici oltre alla verifica delle norme igienico sanitarie.

La realizzazione della serra bioclimatica/solare comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

Art. 153
Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.

La realizzazione delle tipologie di impianto descritte all'133 è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

Art. 154
Coperture, canali di gronda e pluviali

Le coperture degli edifici devono essere in grado di assicurare la tenuta ed il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche (fognatura bianca) mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione.

I pluviali debbono essere in lamiera o altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 m verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno 2,20 m sul piano stradale.

I pluviali per edifici nel "nucleo storico originario", "territorio urbano storico consolidato", devono essere in ferro o ghisa o lamiera zincata ovvero in rame.

I pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell'edificio ove sono collocati.

Dove non esiste la fognatura bianca è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano strada, evitando però che da ciò conseguano danni alle fondazioni degli edifici; non è consentito lo sbocco radente al piano di marciapiede.

È vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Art. 155

Strade e passaggi privati e cortili

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici, destinate al passaggio ovvero alla aereo/illuminazione dei locali negli edifici.

Sono classificati i seguenti tipi:

AMPIO CORTILE. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di 23,00 m.

PATIO. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime davanti ad ogni finestra non inferiori a 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore di 4,00 m.

CORTILE. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 10,00 m e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

Negli spazi interni definiti come “*ampio cortile*” e “*patio*” possono affacciare ambienti di qualunque destinazione. Nello “*ampio cortile*” possono esservi costruzioni destinati ad attrezzature di pertinenza degli edifici, come definite all'art.103.

Negli spazi interni definiti come “*cortile*” possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, inclusi gli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Art. 156

Cavedi, pozzi luce e chiostrine.

Nelle nuove costruzioni, è possibile aerare da spazio interno all'edificio (cavedio, pozzo luce, chiostrina) esclusivamente cucinini, disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie, androni e vani scale. In tal caso lo spazio interno deve avere una superficie non inferiore a mq. 9, con lati non minori di m 3; la superficie deve essere calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza.

La base di tale spazio deve essere impermeabile, munita di scarico delle acque piovane e realizzata in modo da evitare ristagni d'acqua.

Per spazio interno ad un sol piano (tipologia a patio) o, comunque, per locali posti all'ultimo piano dell'edificio, qualora la dimensione minima delle pareti dello spazio interno sia pari almeno a 4,50 m e la normale libera davanti alla finestra sia almeno pari alla distanza verticale fra la base della finestra e la testa della parete di fronte, fermo restando la dimensione minima dei lati dello spazio interno pari a 3 m e la superficie minima dello spazio interno di 9 mq, calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza, sarà possibile aerare e illuminare dal detto spazio anche vani cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.).

Le stesse norme possono applicarsi per edifici esistenti, a condizione che non risultino violate le distanze previste dal comma 3 dell'art. 9 del D. Interministeriale n.1444 del 02/04/1968.

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone in “*nucleo storico originario*”, “*territorio urbano storico consolidato*”, dello strumento urbanistico generale oppure su edifici costruiti precedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, indipendentemente dalla dimensione dello spazio interno (cavedio, pozzo luce o chiostrina), è possibile aerare cucinini,

disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie, androni e vani scale a condizione che non si costituisca servitù di veduta su altro fondo ai sensi delle vigenti disposizioni del codice civile. Se la normale libera davanti alla finestra misura almeno 4,50 m, fermo restando la dimensione minima dei lati dello spazio interno pari a 3 m e la superficie minima dello spazio interno di 9 mq, calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza, sarà possibile aerare e illuminare dal detto spazio anche vani cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.).

Art. 157

Intercapedini e griglie di aerazione.

La larghezza massima delle intercapedini interrato, nel suolo pubblico o privato, non può superare 1,20 m.

Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede, salvo che non si tratti di scale di sicurezza di autorimesse o altre attività, ubicate al piano seminterrato o interrato, realizzate per garantire il rispetto della relativa norma di prevenzione incendi. Lo sbarco deve avvenire su area di proprietà privata ancorché soggetta a servitù di pubblico passaggio.

Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di 4 cm dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a 1,00 cmq.

Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente: essi devono essere coperti con pietra forata o con inferriata a superficie piana antisdrucchiole le cui forature non devono avere larghezza superiore a 2,00 cm.

Nel caso, invece, di griglie d'aerazione presenti negli stessi spazi, esse devono essere dimensionate per il calpestio pedonale e coperte con lamiera o altri sistemi di anti-tacco.

Gli elementi di cui ai commi precedenti, se posti su marciapiedi, devono essere di tipo carrabile.

Art. 158

Recinzioni

Si richiamano le norme stabilite agli artt. 96 e 119.

Art. 159

Materiali, tecniche costruttive degli edifici

I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo.

Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.

Art. 160

Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Si intende area di pertinenza del fabbricato quella che è destinata effettivamente e concretamente a servizio o ornamento dell'edificio.

I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione.

Alle aree di pertinenza si applicano le disposizioni relative al mantenimento del decoro, manutenzione e sicurezza dei luoghi di cui all'art. 135

Art. 161

Piscine

Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa.

La costruzione di piscine è ammessa, nelle aree di pertinenza dell'edificio, solo nelle zone omogenee di carattere residenziale e turistico ricettivo.

Non è ammessa la costruzione di piscine nelle zone agricole, salvo il caso di aree pertinenziali ad attività ricettive e/o agrituristiche consentite ovvero ad abitazioni legittimamente realizzate o per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n.724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto-legge 30 settembre 2003, n.269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n.326.

Art. 162

Altre opere di corredo agli edifici.

Tutte le ulteriori opere di corredo degli edifici non contemplate negli articoli precedenti devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 163

Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.

A norma dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. il Dirigente Tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il Dirigente quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167, e s.m.i., nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici avvia il procedimento finalizzato alla emissione di apposita ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate a vincoli paesaggistici, culturali ed ambientali, il Dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del D.Lgs. n.42/2004 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del D.Lgs. n.42/2004, il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n.662.

Art. 164

Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori – sospensioni dei lavori

L'Autorità Comunale ha la facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, visite straordinarie intese ad accertare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo edilizio.

I funzionari Tecnico, il Responsabile dei Servizi di Igiene, la Polizia Locale, sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso del titolo abilitativo edilizio.

A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della documentazione stessa, i dati del committente, del costruttore, del direttore dei lavori ed i riferimenti del titolo abilitativo.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori. Gli incaricati dei controlli devono poter dimostrare di avere titolo ad effettuarli.

Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dalla vigente legislazione, nonché farne tempestiva relazione al Dirigente Tecnico, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza.

I funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo edilizio, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al Dirigente Tecnico, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Qualora sia constatata, dai competenti Uffici Comunali d'Ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

L'ordine di sospensione va notificato al committente o al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto). L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Dirigente Tecnico è tenuto a farne denuncia all'Autorità Giudiziaria.

La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Dirigente ritenga, caso per caso, opportuno.

Tutti gli oneri rivenienti da una sospensione dei lavori motivata da inadempienze sono a carico solidale del titolare del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato al responsabile la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione dandone contemporanea comunicazione all'Autorità Comunale.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per eseguire interventi urgenti di messa in sicurezza del cantiere. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal titolo abilitativo edilizio solo per una parte marginale della costruzione, il Dirigente -allorché il committente ne faccia espressa richiesta- può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione della sanzioni di cui alla vigente legislazione.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente legislazione, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (committente, direttore dei lavori ed esecutore delle opere).

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un 45 gg dalla sua notifica il Dirigente non ha adottato i provvedimenti definitivi.

Art. 165

Sanzioni per la violazione delle norme regolamentari

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal Regolamento Edilizio e le contravvenzioni ai provvedimenti ed ordinanze in esso previste, comporta l'applicazione, da parte del Dirigente Tecnico, mediante specifico provvedimento da notificarsi al responsabile della violazione, previa eliminazione, ove occorra, del

motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

Le sanzioni pecuniarie dovranno essere versate entro 90 giorni dalla notificazione del provvedimento di irrogazione.

La inosservanza alle norme igienico-sanitarie è punibile con le sanzioni stabilite dalla specifica normativa in materia.

Si applicano inoltre in ogni caso le specifiche sanzioni per violazioni alle norme di settore.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 166

Aggiornamento del Regolamento Edilizio

Sono automaticamente recepite dal presente Regolamento Edilizio le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle citate negli articoli precedenti, nonché le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, fatte salve, in ogni caso, in quanto prevalenti, le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel già richiamato allegato A come eventualmente integrate e/o modificate con le modalità previste dall'art. 3 dell'intesa, ai sensi dell'art.8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n.131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1- sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, approvata nella Conferenza Unificata del 20/10/2016.

Art. 167

Disposizioni transitorie

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.

ALLEGATO A

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
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. È 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: <ul style="list-style-type: none">▪ i portici, 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;

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		È 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

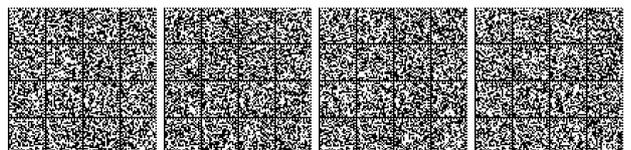
		tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), 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, ecc.).
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.

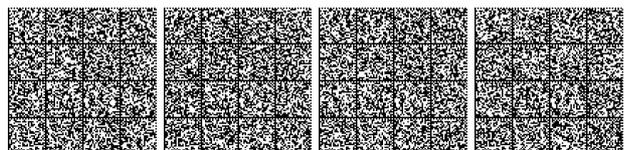
ALLEGATO B

**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'articolo 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'articolo 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'articolo 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'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, 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)



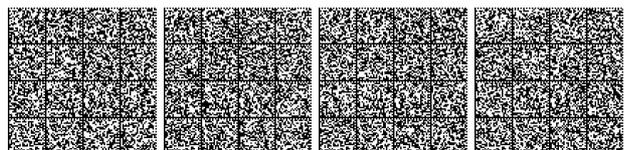
B.	REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA
	B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità 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), in particolare articolo 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 articolo 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 articolo 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'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
		DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 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 articolo 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 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 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 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)



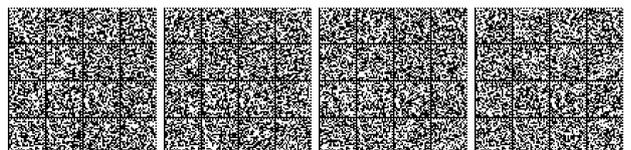
		DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
		B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti
		DECRETO DEL MINISTERO 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 (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. 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.Svil.Econ. 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) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. 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 articolo 55
		B.3 Servitù militari
		DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)
		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 articolo 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



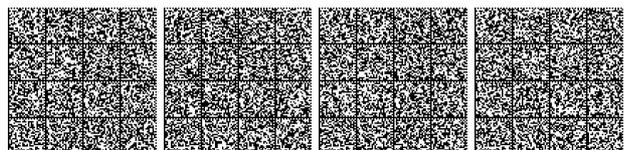
	DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	
	DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei 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 modalita' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 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'articolo 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'articolo 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'articolo 146, comma 9, del DLgs 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'articolo 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 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 articolo 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 articolo 115
		REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 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 bonificamento 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 articolo 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'articolo 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 20.03.2003 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 (<i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i>) Allegato A (<i>classificazione sismica dei comuni italiani</i>) 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. 14 gennaio 2008)
		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 articolo 24
		LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo



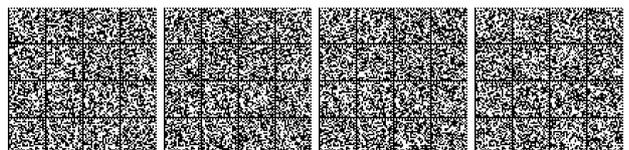
		DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
		DECRETO 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'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
		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'articolo 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'articolo 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'articolo 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'articolo 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'articolo 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'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 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'articolo 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'articolo 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'articolo 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 articolo 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'articolo 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'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e socio-sanitarie)
	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	

