REU

COMUNE DI GASPERINA

(Provincia di Catanzaro)

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

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

DEFINITIVO

Elaborato

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Data

Febbraio 2015

Gruppo di Progettazione
Prof. Arch. Francesco di Paola (Capogruppo)
Arch. Antonluca Di Paola (componente)

Dott. Ing. Anna Maria Ranieri (collaboratore)

Studio Geologico
Dott. Geol. Fabio Procopio

Studio Agronomico
Dott. Agronomo Giovanni Leuzzi

Il Sindaco: Gregorio Gallello

Il R.U.P : Ing. Salvatore Lupica

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1 Norme preliminari

Art. 1 - Finalità e contenuti del REU

Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) disciplina la tutela ambientale e le trasformazioni ammesse del territorio comunale, in base alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 Aprile 2002, come in seguito modificata e integrata, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

Il REU disciplina, pertanto, gli ambiti individuati dal PSC relativi:

- al sistema degli ambiti di tutela e salvaguardia
- al sistema insediativo storico
- al sistema insediativo consolidato
- al sistema degli ambiti in cui è possibile la trasformazione
- al sistema agricolo e forestale
- al sistema dei servizi e delle attrezzature

Il REU, inoltre, contiene:

- le norme urbanistiche ed edilizie attinenti alle attività di costruzione, di risparmio energetico e sicurezza, di adeguamento alle norme dell'eliminazione delle barriere architettoniche; di conservazione, trasformazione fisica e di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente; nonché la disciplina degli elementi urbanistici e architettonici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito;
- i vincoli e le condizioni di fatto e di diritto relative alle trasformazioni del territorio e degli immobili, ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico–culturali presenti e alla qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, anche in riferimento agli strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- l'insieme delle regole relative alle dotazioni territoriali di standard e infrastrutture di interesse generale, nonché le modalità di concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- l'insieme delle regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici e sanitari di interesse edilizio.

Art. 2 - Regime legale applicabile agli interventi edilizi

Ogni attività comportante trasformazione urbanistico–edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge. La disciplina del PSC si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle tavole e negli elaborati di cui all'art. 6 delle presenti norme. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale é soggetta, oltre alla disciplina del PSC, alle disposizioni del REU, alle altre norme e regolamenti in materia, in particolare alla legge che regola l'attività edilizia in zona sismica.

Le sole previsioni del PSC e del REU non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, così come definite al capo 10° art. 57, e gli interventi preventivi di sistemazione del suolo ove richiesti in base alla classificazione delle aree dal punto di vista geomorfologico. Tale trasformazione é invece possibile ove esistano le opere di urbanizzazione primaria e, almeno quando il Comune abbia deliberato la realizzazione delle stesse, entro un periodo non superiore a due

anni dalla data del rilascio della concessione, oppure quando i richiedenti la trasformazione le realizzino a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
La trasformazione del suolo è, inoltre, subordinata all'osservanza delle indicazioni del PAI, quale vincolo temporaneo fino all'eventuale adempimento agli obblighi di cui all'art. 2 delle norme di attuazione dello stesso; a tale scopo valgono le indicazioni del PAI riguardanti le delimitazioni delle aree e delle zone di attenzione ricadenti nel territorio comunale; valgono, inoltre, le prescrizioni normative di cui al successivo art. 33 "*Disciplina degli ambiti interessati dalle delimitazioni del PAI*" a cui si rimanda per una più completa descrizione della norma.
Gli immobili che alla data di approvazione del PSC siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ricostruzione e di ristrutturazione soltanto per adeguarvisi; potranno invece, in ogni caso, subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro.
Nel caso di eventi calamitosi naturali è consentita la ricostruzione dell'edificio preesistente, nei limiti di superficie utile e di volume, purché già regolarmente autorizzato, compatibile con la destinazione d'uso dell'ambito in base alle presenti norme, e in conformità alle disposizioni normative in materia.
L'entrata in vigore del PSC e delle presenti norme comportano la decadenza delle concessioni non conformi, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
Gli immobili non completati la cui concessione edilizia sia decaduta, potranno essere ultimati previo rilascio di nuova concessione edilizia, sempre che si adeguino alle prescrizioni del PSC e del REU; in questo caso gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione saranno valutati in base all'intero immobile da realizzare, fatti salvi eventuali oneri già corrisposti che andranno in detrazione.

Art. 3 - Osservanza del regolamento edilizio ed urbanistico

Per gli effetti del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i, il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge e alle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal presente Regolamento Edilizio Urbanistico. Chiunque intende procedere agli interventi di trasformazione ammessi nel territorio comunale deve chiedere e ottenere i documenti abilitativi per l'esecuzione degli stessi al Dirigente del settore corrispondendo il pagamento dei relativi oneri, ove richiesto, secondo quanto previsto dal D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

Oltre alle prescrizioni del presente PSC e REU si applicano al territorio comunale, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti di piano vigenti. Il rilascio di permessi di costruire in deroga è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge. I Piani Urbanistici Unitari (PAU) e di settore, definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

Art. 5 – Validità, efficacia, e adeguamento alle nuove disposizioni nazionali e regionali

Il REU deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del REU alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
Dalla data di entrata in vigore, il presente REU assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.

L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

TITOLO 2°

STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Capo 2 Il Piano Strutturale Comunale (PSC)

Art. 6 - Documenti ed elaborati costitutivi del PSC

Oltre che dal presente Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU), il PSC si compone dei seguenti elaborati:

A. RELAZIONE

B. QUADRO CONOSCITIVO
Q.C. 0. Piano territoriale di coordinamento provinciale PTCP

B.1. SISTEMA RELAZIONALE:
Q.C. 1.a. Sistema della viabilità
Q.C. 1.b. Sistema della viabilità
B.2. SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA:
Q.C. 2.a. Sistema ambientale e Tavola dei vincoli
Q.C. 2.b. Sistema ambientale e Tavola dei vincoli
B.3. SISTEMA INSEDIATIVO:
Q.C. 3.a. Sistema insediativo
Q.C. 3.b. Sistema insediativo
B.4. STATO DI FATTO E DI DIRITTO:
Q.C. 4.a. PRG vigente e stato di diritto
Q.C. 4.b. PRG vigente e stato di diritto

B.5. RELAZIONE E STUDIO GEOMORFOLOGICO:

B.6. RELAZIONE E STUDIO AGROPEDOLOGICO:

C. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Q.C. 5. Rapporto ambientale, verifiche di compatibilità e coerenza

D. ASSETTO DEL TERRITORIO
D.P. a. Documento di piano
D.P. b. Documento di piano

Sono, inoltre, da considerare parte integrante del PSC i seguenti allegati al presente regolamento:

E.1. ALLEGATI
All. 1. Individuazione delle ATU e dei comparti edificatori, Centro urbano

All.2. Individuazione delle ATU e dei comparti edificatori, Centro urbano Madonna di termini
All. 3. Individuazione delle ATU e dei comparti edificatori, Giovannello, Militì, Montagnola
All. 4. Individuazione delle ATU e dei comparti edificatori, Aurunci, Pelinga, Zelleria
All. 5. Individuazione delle ATU e dei comparti edificatori, Leuzzini, Monastire
All. 6. Individuazione delle ATU e dei comparti edificatori, località Conella
All. 7 Centro storico, patrimonio architettonico

E.2. DOTAZIONI TERRITORIALI
All. 8.1. Dotazioni territoriali, Centro urbano
All. 8.2. Dotazioni territoriali, Centro urbano Madonna di Termini
All. 8.3. Dotazioni territoriali, Giovannello, Militì, Montagnola
All. 8.4. Dotazioni territoriali, Aurunci, Pelinga, Zelleria
All. 8.5. Dotazioni territoriali, località Conella.

Nel caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati in scala più dettagliata. Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme, prevalgono questi ultimi.
I limiti alla edificazione derivanti dalle prescrizioni del PAI, dallo studio geomorfologico e da altri vincoli inibitori riportati nelle tavole del PSC e negli allegati del REU, ove ricadano all'interno degli ambiti a destinazione urbana, definiscono unicamente le parti che devono essere escluse dall'edificazione in base a precise disposizioni, per cui resta ferma la piena utilizzabilità dell'interezza degli ambiti individuati, sia ai fini del calcolo delle quantità edificabili (superficie massima, volume massimo), sia sotto quello della realizzabilità di servizi pubblici e/o ad uso collettivo che non implichino la costruzione di immobili.

Art. 7 - Articolazione della disciplina del PSC

Le norme del PSC si occupano:

- delle aree da sottoporre a norme particolari ai fini della tutela dei beni paesaggistici e ambientali, della difesa del suolo, nonché della tutela e del recupero del patrimonio architettonico e urbanistico;
- delle destinazioni d'uso del suolo per ogni parte del territorio comunale, distinguendo le zone consolidate (territorio urbanizzato) da quelle non urbanizzate, da quelle agricole e classificando il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e agricolo forestale;
- delle aree necessarie, delle modalità e dei caratteri edificatori per la realizzazione di nuovi insediamenti, residenziali produttivi e di servizio, e per il recupero di quelli esistenti, individuando i relativi ambiti del territorio e stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali;
- delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità alla disciplina generale del RUE;
- dell'organizzazione delle attrezzature e dei servizi collettivi di interesse pubblico in misura adeguata agli standard urbanistici;
- dei tracciati della rete stradale con l'indicazione delle gerarchie e delle relative attrezzature di servizio, nonché degli impianti tecnologici d'interesse pubblico e della loro collocazione sul territorio;
- delle aree vincolate in quanto zone di rispetto relative: alla viabilità urbana ed extraurbana, agli impianti a rete di natura territoriale, alle attrezzature cimiteriali, alle fasce fluviali, ai servizi od agli impianti produttivi nocivi, etc.

Le trasformazioni fisiche e d'uso ammesse sugli immobili compresi nel territorio comunale devono essere conformi alle prescrizioni contenute nel PSC.

Art. 8 - Classificazione del territorio, sistemi insediativi e destinazione d'uso

Il PSC sulla base degli studi e delle analisi svolte all'interno del *Quadro Conoscitivo*, classifica il territorio comunale in:

- urbanizzato;
- urbanizzabile;
- agricolo – forestale.

La relativa perimetrazione è riportata nelle tavole del PSC in scala 1:5.000 e le perimetrazioni introdotte sono vincolanti per la definizione degli interventi.

Il territorio urbanizzato è costituito dalle parti dell'abitato, anche di carattere storico, caratterizzate dalla presenza di insediamenti in prevalenza residenziali organizzati con continuità per usi urbani. Tali aree sono servite da viabilità ed infrastrutture a rete. È costituito, inoltre, dalle parti di territorio relativo ai nuclei abitati caratterizzati dalla presenza di insediamenti residenziali accentrati e diffusi. Questi sono serviti da viabilità ed infrastrutture a rete e sono dotati di alcune attrezzature di servizio. Il territorio da urbanizzare comprende terreni che sono destinati dal PSC a nuovi insediamenti abitativi, commerciali, turistico – ricettivi e produttivi, incompatibili con gli usi agricoli. Il territorio agricolo e forestale comprende le parti del territorio non urbanizzato, costituite da ambiti naturali, seminaturali e agricoli, non pienamente serviti da infrastrutture viarie e a rete, destinati dal PSC al mantenimento degli usi agricoli e forestali e alle attività ad essi connesse.

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

- il sistema degli ambiti di tutela e salvaguardia
- il sistema insediativo storico
- il sistema insediativo consolidato
- il sistema degli ambiti in cui è possibile la trasformazione
- il sistema agricolo e forestale
- il sistema dei servizi e delle attrezzature.

a) Il *Sistema degli ambiti di tutela e salvaguardia* è costituito da:

- gli ambiti sottoposti ai vincoli del PAI;
- gli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico e forestale;
- gli ambiti sottoposti a vincolo di rispetto dei corsi d'acqua;
- gli ambiti sottoposti a vincolo degli usi civici;
- gli ambiti sottoposti a vincolo di elettrodotto, gasdotto ecc. (in misura parametrica);
- gli ambiti sottoposti a vincolo cimiteriale;
- gli ambiti sottoposti a vincolo di rispetto stradale (in misura parametrica).

Comprende le aree sottoposte a speciali misure di tutela e salvaguardia di tipo paesaggistico– ambientale, geomorfologico, igienico–sanitario, di sicurezza. In tali aree gli interventi sono soggetti al rispetto delle misure di tutela e salvaguardia stabilite dalle disposizioni legislative nazionali e regionali relative alle singole tematiche, salvo norme più restrittive eventualmente previste dallo stesso PSC.

b) Il *Sistema insediativo storico* è costituito da:

- il Centro Storico che comprende i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione individuati nelle tavole A.T. a. e A.T. b. in scala 1:5.000 del PSC e negli allegati dal n. 1 al 6 del REU. Comprende gli edifici d'interesse storico–architettonico e gli edifici e complessi di interesse storico–culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza
- le strutture insediative puntuali, rappresentate dagli edifici e complessi di interesse storico–culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio individuati nelle predette tavole e allegati.

b) Il *Sistema insediativo consolidato* è costituito da:

- i tessuti urbani di formazione recente realizzati dopo il 1942, prevalentemente compatti, dotati delle opere di urbanizzazione, caratterizzati da destinazioni prevalentemente residenziali, di forma geometrica irregolare, situati a ridosso del Centro Storico;
- i tessuti di formazione recente realizzati dopo il 1942, caratterizzati da una morfologia più rada, dotati delle opere di urbanizzazione, caratterizzati da destinazioni prevalentemente residenziali; di forma geometrica irregolare, situati a ridosso delle frazioni e dei complessi di pregio storico–culturale e testimoniale, o come formazione recente degli stessi nuclei abitati;
- i tessuti realizzati dopo il 1992 caratterizzati da una morfologia che rispecchia l'attuazione del PRG redatto in quella epoca e, alla data della redazione del PSC, ancora vigente, situati ai margini di quelli precedenti e anche delle frazioni presenti sull'intero territorio comunale;
- la parti del territorio interessate da piani attuativi in attuazione del precedente PRG vigente.

c) Il *Sistema insediativo degli ambiti in cui è possibile la trasformazione* è costituito da:

- le parti del territorio interessate da localizzazioni non attuate previste dal PRG precedentemente vigente, e che presentano caratteristiche di edificabilità, o da ambiti limitati di nuova trasformazione;
- le parti del territorio destinati ad ambiti specializzati per attività produttive;
- le parti del territorio destinate ad aree per attrezzature generali situate in territorio extraurbano.

e) Il S*istema agricolo e forestale* è costituito da:

- gli ambiti di valore naturale e ambientale che comprendono le aree del patrimonio agricolo forestale che per condizione morfologica, ecologica, paesaggistico ambientale, non sono suscettibili di trasformazione a fini insediativi;
- gli ambiti occupati da particolari coperture vegetali.

Il PSC individua per tale sistema specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese alla tutela e alla valorizzazione degli ambiti, distinguendo quelli a vocazione agricola da quelli di riserva naturale e tutela.

f) Il *Sistema dei servizi e delle attrezzature* è costituito da:

- le aree già impegnate da servizi e attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse;
- le aree non edificate già previste come aree urbane dal PRG vigente che il PSC destina a servizi pubblici.

Le definizioni dei sistemi insediativi, le politiche urbanistiche e il relativo dimensionamento sono disciplinati dal PSC e dal presente REU; i sistemi insediativi sottoposti a trasformazione sono disciplinati dalle norme di ogni Ambito Territoriale Unitario (ATU) contenute nel presente regolamento. Gli allegati individuano, rispetto ai diversi ambiti di intervento, le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria di pertinenza del sistema insediativo consolidato così come specificate dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 25 gennaio 1967 n. 425.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni oltre a quelle indicate per ogni singolo ambito:

a) Le costruzioni sul terreno in pendio dovranno prevedere soluzioni progettuali atte ad evitare eccessivi sbancamenti, adattando, di norma e per quanto possibile, le costruzioni all'andamento naturale del terreno;

b) Le aree di rispetto e quelle sottoposte a vincolo riportate nella cartografia di riferimento, pur con il vincolo di inedificabilità, possono essere utilizzate ai fini del calcolo del volume delle destinazioni d'uso previste ove ricadano all'interno del perimetro delle ATU o nelle aree agricole degli ambiti del Sistema agricolo e forestale.

Art. 9 - Procedure di approvazione del Piano Strutturale Comunale

Il procedimento disciplinato dal presente articolo si applica all'elaborazione ed all'approvazione congiunta del PSC e del REU, nonché alle relative varianti fatto salvo il rispetto delle procedure indicate dal regolamento regionale afferente la VAS.

Il Consiglio comunale, su proposta della Giunta comunale, adotta il Documento Preliminare del piano e del regolamento, sulla base degli atti regionali e provinciali di programmazione e pianificazione in vigore con i contenuti minimi del quadro conoscitivo in forma completa, uno schema delle scelte strutturali e strategiche con le principali modalità d'uso del territorio, lo schema del REU esplicativo delle norme che si vogliono implementare.

Il Sindaco, convoca la Conferenza di pianificazione ai sensi dell'articolo 13 della LUR per l'esame congiunto del Documento Preliminare invitando la Regione, la Provincia, i Comuni contermini e quelli eventualmente individuati dal PTCP ai sensi del comma 3 dell'articolo 13; la Comunità montana e gli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette territorialmente interessati; le forze economiche e sociali e i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione. Al fine di contenere i costi economici a carico dei comuni, le copie in formato cartaceo dei Piani sono riservate esclusivamente in numero di una ciascuno ai competenti dipartimenti della Regione e della Provincia. A tutti gli altri soggetti interessati al procedimento è consegnata o trasmessa una copia con firma digitale del progettista per tramite del comune. La Conferenza si conclude entro il termine di centocinquanta giorni entro i quali:

a) gli enti ed i soggetti, i cui pareri non sono per legge vincolanti e inibitori, possono presentare proposte e memorie scritte, che il Consiglio comunale valuta in sede di adozione del PSC, ove risultino pertinenti e coerenti all'oggetto del procedimento;
b) gli enti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante, devono esprimerlo preliminarmente entro quarantacinque giorni dalla convocazione, fatto salvo quanto differentemente previsto dal D.Lgs. 152/2006 s.m.i., e dalla normativa regionale in materia, per i pareri inerenti la VAS. Se il parere contempla modifiche, queste devono essere apportate dal comune entro i successivi quarantacinque giorni. Gli elaborati, così modificati, devono essere trasmessi entro i trenta giorni successivi. In ogni caso entro i termini di conclusione della Conferenza di pianificazione devono essere emanati i pareri definitivi.

Alla conclusione favorevole della Conferenza di pianificazione, che può avvenire solamente dopo l'acquisizione dei pareri obbligatori previsti dalla normativa vigente, il Documento Preliminare ed il REU, devono essere completati e implementati di tutti gli elementi che conferiscono allo stesso il requisito del perfezionamento dell'atto di pianificazione denominato Piano Strutturale Comunale (PSC), che deve contenere le eventuali modifiche intervenute a seguito dei pareri e delle osservazioni espresse. Il Consiglio comunale, su proposta della Giunta, adotta il PSC/PSA che, in separate copie, viene trasmesso al Dipartimento Urbanistica della Regione e della Provincia, all'autorità competente ai fini VAS e, su supporto informatico, ai soggetti convocati per la conferenza di pianificazione.

Il Piano adottato, unitamente al rapporto ambientale, è depositato presso la sede del comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso deve contenere l'indicazione dell'ente presso il quale il PSC è depositato e dei termini entro i quali se ne può prendere visione. Notizia dell'avvenuta adozione del PSC è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Il PSC/PSA è inoltre pubblicato sul sito istituzionale del comune.

La Regione e la Provincia, entro i successivi novanta giorni dal ricevimento del PSC adottato, verificano la conformità e la coerenza con i rispettivi QTR e PTCP. Nel caso di conformità e coerenza con gli strumenti sovraordinati, entro il termine perentorio succitato, ne danno comunicazione al Comune, il quale predispone il PSC, completo di tutti gli elaborati prescritti, che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvato dal Consiglio comunale.

La Regione e la Provincia, ove si riscontri grave ed immotivata incoerenza derivante dal mancato recepimento delle osservazioni e prescrizioni emanate in sede di Conferenza dei servizi sul Documento Preliminare con gli strumenti sovraordinati, ovvero ad uno solo di essi, entro i termini previsti dal presente comma, ne danno comunicazione affinché il comune, entro i successivi trenta giorni possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere gli elaborati così adeguati ai dipartimenti competenti. Questi ultimi, entro il successivo termine perentorio di trenta giorni, rilasciano il parere definitivo. Decorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, si intendono acquisiti positivamente i pareri definitivi della Regione e della Provincia.

Ottenuti i pareri, il comune predispone il PSC completo di tutti gli elaborati prescritti, che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvato dal Consiglio comunale. Nel termine suddetto di sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione, in conformità al comma 3 dell'articolo 14 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i., chiunque può prendere visione del PSC e del relativo rapporto ambientale e presentare proprie osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi. Nel caso di assenza di osservazioni e proposte, il comune ne dà atto con apposita deliberazione di consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine di deposito di cui al comma 5 ed il Piano entra in vigore dal giorno successivo. Solamente nel caso in cui pervengano osservazioni e proposte di cui al comma 5, il consiglio comunale, in apposita seduta, dopo idonea istruttoria tecnica, esamina le osservazioni e le proposte pervenute e con espressa motivazione le accoglie o le rigetta.
Nel caso di rigetto motivato delle osservazioni, il Consiglio comunale ne dà atto con apposita deliberazione e il PSC entra in vigore dal giorno successivo. Nel caso di accoglimento totale o parziale di osservazioni, il comune, entro i trenta giorni successivi alla delibera del consiglio comunale relativa alla nuova adozione, con l'accoglimento delle medesime osservazioni, trasmette il PSC così modificato ai competenti dipartimenti della Regione e della Provincia i quali, entro il termine perentorio di novanta giorni dal ricevimento del PSC, ne verificano la coerenza con i rispettivi QTR e PTCP.
Se Regione e Provincia riscontrano grave ed immotivata incoerenza derivante dal recepimento delle osservazioni con gli strumenti sovraordinati, ovvero ad uno solo di essi, ne danno immediata comunicazione al comune affinché, entro i successivi trenta giorni, possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere gli elaborati così adeguati ai dipartimenti competenti. Questi ultimi, entro il successivo termine perentorio di trenta giorni rilasciano il parere definitivo. Decorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il comune predispone il PSC completo di tutti gli elaborati prescritti che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvata dai Consiglio comunale. Il provvedimento di approvazione del PSC e del REU deve contenere le informazioni dettagliate delle osservazioni e proposte pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate nonché il parere motivato di approvazione espresso dall'autorità competente per la VAS. L'eventuale adeguamento del PSC alle prescrizioni della Regione o della Provincia a seguito dell'esame del PSC con recepimento delle osservazioni, comporta una nuova pubblicazione solo se le modifiche rivestono carattere sostanziale all'impostazione urbanistica generale, all'impianto delle norme e ai principi posti alla base della strategia del Piano. Successivamente all'approvazione del PSC da parte del Consiglio comunale, una copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Regione e alla Provincia secondo le modalità e i tempi di cui all'articolo 8, comma 8, della Legge n.19/2002. Il PSC ed il rapporto ambientale unitamente agli atti di cui all'articolo 17 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. sono depositati presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e del suo deposito viene pubblicato sul B.U.R. Della stessa approvazione e avvenuto deposito è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito. L'eventuale accertata inadeguatezza del PSC, qualora non sia superabile attraverso l'adozione di variante, impone l'avvio immediato della procedura di formazione di un nuovo piano. Il PSC è soggetto al monitoraggio di cui all'articolo 18 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i., secondo modalità e forme ivi definite, nonché secondo i regolamenti regionali in materia.

Capo 3 Il Piano Operativo Temporale (POT)

Art. 10 - Caratteristiche

Il Piano Operativo Temporale (POT), di cui all'art. 23 della LUR e successive modifiche e integrazioni, è strumento urbanistico facoltativo, predisposto in conformità alle previsioni del PSC e senza modificarne i contenuti; strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare in un arco di tempo determinato. Il POT ha il valore

e gli effetti del Programma Pluriennale di Attuazione; deve essere necessariamente coordinato con il bilancio pluriennale comunale e costituisce, inoltre, strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.
La sua durata di validità può essere prorogata non oltre diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova Giunta Comunale a seguito di nuove elezioni salvo diversa determinazione del Consiglio comunale e comunque non oltre il termine di cinque anni dalla sua approvazione. Nel definire le modalità di attuazione nelle aree ricadenti nel sistema insediativo di nuovo impianto o in aree soggette a intervento di riqualificazione urbanistica, il POT applica criteri di perequazione urbanistica, distribuendo equamente, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Il POT decade di validità se, entro il termine della sua durata, non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati apprestati i progetti esecutivi delle opere pubbliche o i PAU. Questi, a loro volta, se di iniziativa privata decadono qualora, entro il termine di validità del POT non siano state stipulate le relative convenzioni, ovvero i proponenti non si siano impegnati, per quanto di competenza, con adeguate garanzie finanziarie e con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Art. 11 – Contenuti e competenze

Il POT, per gli ambiti di riqualificazione urbanistica e per quelli destinati a nuovi insediamenti, definisce:

- la delimitazione e le priorità di attuazione degli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) d'intervento, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi in conformità al PSC e gl'indici di proporzione per gli interventi privati
- gli aspetti fisico–morfologici e economico–finanziari e le modalità di intervento
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e a interventi di mitigazione e compensazione degli effetti
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare i suddetti interventi, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili ricadenti nel sistema insediativo di nuovo impianto o in aree soggette a intervento di riqualificazione urbanistica individuati dal PSC e gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi; alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi. Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POT può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità. Per il medesimo scopo lo strumento urbanistico può prevedere, anche attraverso la stipula di accordi, il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.

Art. 12 – Procedure di approvazione del POT

La Giunta Comunale procede alla formazione del POT secondo le disposizioni del PSC e del REU e secondo le presenti procedure valide anche nel caso di modifiche e integrazioni. Il POT è adottato dal Consiglio e successivamente depositato presso la sede comunale per sessanta giorni successivi alla data di pubblicazione dell'atto di adozione sul BUR. Il POT deve essere pubblicato sul sito istituzionale del comune. L'avviso deve contenere l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro cui se ne può prendere visione. Notizia dell'avvenuta adozione del POT è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale ed attraverso qualsiasi forma ritenuta opportuna dalla Giunta comunale. Osservazioni al POT, entro i termini di deposito di cui al comma precedente, possono essere presentate in forma scritta da chiunque, anche fornendo

nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi. Successivamente all'adozione, il POT viene trasmesso alla Provincia che, nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, è tenuta a dare riscontro formulando osservazioni in merito ad eventuali gravi ed immotivate difformità e incoerenze con il PSC e PTCP. Decorso infruttuosamente il termine la giunta comunale predispone il POT nella sua veste definitiva rimettendolo al consiglio per la prescritta approvazione. La giunta comunale, entro i sessanta giorni successivi all'eventuale ricevimento del riscontro da parte della Provincia, determina in merito alle osservazioni formulate al POT e lo invia al Consiglio per l'approvazione. L'adeguamento del POT alle prescrizioni della Provincia, ovvero l'accoglimento delle osservazioni, non comporta una nuova pubblicazione del piano. Successivamente all'approvazione del POT da parte del Consiglio comunale, una copia integrale del piano viene trasmessa alla Regione ed alla Provincia e depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano viene pubblicato sul BUR. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione. In conformità al comma 8 dell'articolo 5 del D.Lgs. 70/2011 convertito con modificazioni dalla legge di conversione106/2011, il POT non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante ed il PSC, già sottoposto a VAS, e in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle datazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui POT comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sul PSC, e si applica, quanto disposto dal D.Lgs. 152/2006 s.m.i. e dalla normativa regionale in materia .

Capo 4 Regolamento Edilizio Urbanistico (REU)

Art. 13 - Contenuti

I contenuti del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU), già citati nel precedente art. 1, si possono definire come disciplina generale delle destinazioni d'uso degli ambiti e degli interventi di tutela e di trasformazione previsti dal PSC. Il regolamento contiene, quindi, le norme attinenti alle attività di conservazione, di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale degli ambiti, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente naturale e urbano.
Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, disciplina gli interventi da attuarsi con intervento diretto e quelli soggetti a pianificazione attuativa.

Art. 14 - Interventi immediatamente eseguibili e interventi soggetti a pianificazione attuativa

Gli interventi relativi ad attività di nuova edificazione e di trasformazione edilizia fisica e funzionale, anche di carattere conservativo, immediatamente eseguibili nel territorio comunale sono quelli che ricadono nei seguenti ambiti individuati dal PSC:

- del sistema insediativo storico
- del sistema insediativo consolidato
- del sistema agricolo e forestale
- del sistema dei servizi e delle attrezzature.

I detti interventi sono disciplinati dal presente REU alla cui disciplina urbanistica si devono adeguare tutte le unità immobiliari, le superfici inedificate e le altre entità fisiche che costituiscono oggetto di intervento.
In tali ambiti sono immediatamente eseguibili le seguenti categorie d'intervento:

a) Restauro Scientifico
b) Restauro e Risanamento Conservativo
c) Ristrutturazione Edilizia

d) Nuova Edificazione
e) Mutamento della Destinazione D'uso

Gli interventi di Restauro Scientifico, di Restauro e Risanamento Conservativo, e di Ristrutturazione Edilizia che riguardino una quota non minoritaria dell'organismo edilizio, devono essere progettati unitariamente per unità minima di intervento.
Per unità minima d'intervento si deve intendere l'intero organismo architettonico interessato dall'intervento comprensivo dell'area di pertinenza così come individuati catastalmente.
Tale progettazione non necessita dell'adesione di eventuali altri proprietari dell'organismo edilizio.
L'esecuzione del progetto unitario può avvenire per stralci, previo rilascio dei necessari atti abilitativi parziali.
Gli interventi che ricadono in ambiti di trasformazione, sia che siano ambiti urbani destinati alla residenza, che in ambiti di trasformazione con destinazione turistica o produttiva, sono soggetti alla preventiva approvazione dei previsti Piani Attuativi Unitari (PAU) di cui al successivo Capo n. 5.

Art. 15 - Procedure di approvazione del REU

L'iter di approvazione del REU segue le procedure dello stesso PSC.

Capo 5 I Piani Attuativi Unitari (PAU)

Art. 16 - Tipologie dei piani attuativi unitari

I PAU si distinguono come segue in:

- Piano particolareggiato;
- Piano di lottizzazione convenzionata;
- Piano di zona per l'edilizia economica popolare;
- Piano per gli insediamenti produttivi;
- Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Piani di sviluppo aziendale.

Art. 17 – Il Piano Particolareggiato (PP)

Il PP disciplina in dettaglio gli interventi pubblici e privati, in un ambito o porzione di territorio, secondo le previsioni del PSC e del REU. Il PP è obbligatorio quando specificamente prescritto e deve essere formato su una superficie territoriale non inferiore a quella indicata dal piano. Il PP deve avere i seguenti elaborati:

- stralcio del PSC vigente e delle relative norme del REU;
- estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, nonché elenco catastale delle proprietà e elenco delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla scala 1:500 oppure 1:1.000 contenente:
  – rilievo del verde esistente con la indicazione delle specie vegetali arboree e arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie
  – costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle loro destinazioni d'uso
  – elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica e relative servitù ove esistenti
  – viabilità e toponomastica
  – altri eventuali vincoli;
- documentazione fotografica del terreno oggetto di trasformazione, con indicazione dei punti di ripresa;
- planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante:
  – strade e piazze debitamente quotate

– spazi di verde attrezzato
– spazi per servizi
– spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili
– eventuali comparti edificatori
– eventuali manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento-conservativo e a ristrutturazione edilizia
– l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;

- sezioni e profili in scala 1:500 o 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso;
- schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria; in particolare lo schema della fognatura deve essere accompagnato dall'individuazione dei recapiti finali, le caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, i vincoli e prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo su cui insiste il previsto intervento;
- progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
- norme urbanistiche e edilizie per la buona esecuzione del piano;
- relazione tecnica illustrativa;
- relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative alle opera di urbanizzazione, necessarie all'attuazione del PP;
- relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.

Art. 18 - Il Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC)

Il PLC disciplina in dettaglio gli interventi privati, in un ambito o porzione di territorio, secondo le previsioni del PSC e del REU. La formazione del PLC è prevista per interventi di nuova edificazione residenziale in ambiti destinati alla trasformazione e carenti di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il PLC deve essere formato su una superficie territoriale non inferiore a quella indicata dal piano o da quella dei comparti attuativi individuati dal REU e in seguito all'invito da parte dell'Amministrazione Comunale alla sua formazione.
Il PLC deve avere i seguenti elaborati:

- stralcio del PSC e delle relative norme del RUE;
- estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, nonché elenco catastale delle proprietà;
- stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla scala 1:500 oppure 1:1.000 contenente:
  – rilievo del verde esistente con la indicazione delle specie vegetali arboree e arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie
  – costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle loro destinazioni d'uso
  – elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica e relative servitù ove esistenti
  – viabilità e toponomastica
  – altri eventuali vincoli;
- documentazione fotografica del terreno oggetto di trasformazione, con indicazione dei punti di ripresa;
- planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante:
  – numerazione dei lotti
  – strade e piazze debitamente quotate
  – spazi per servizi
  – spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato)
  – spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili

- sezioni e profili in scala 1:500 o 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso;
- schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, se e in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria; in particolare lo schema della fognatura deve essere accompagnato da una scheda tecnica dei servizi di fognatura e degli scarichi nelle pubbliche fognature, rilasciata dal competente ufficio comunale sulla base di specifica richiesta e attraverso la quale risultino individuati recapiti finali, caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, vincoli e prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo su cui insiste il previsto intervento;
- progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
- norme urbanistiche e edilizie per la buona esecuzione del piano;
- relazione tecnica illustrativa;
- relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative alle opera di urbanizzazione, necessarie all'attuazione del PLC;
- relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- dichiarazione del responsabile dell'area tecnica del Comune attestante che il PLC in questione comprende o meno:
  - zona dichiarate bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42
  - zona soggette a vincolo idrogeologico – forestale
  - ambito storico o zona d'interesse ambientale
  - area soggetta a consolidamento dell'abitato
  - area dichiarata sismica e il grado di sismicità
- Lo schema di convenzione sottoscritto dai soggetti attuatori, nella quale siano definiti:
  – superficie territoriale dell'intervento
  – abitazioni e altre unità immobiliari previste
  – superficie utile e volume edificabile relativi a tutte le destinazioni d'uso previste
  – delimitazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico
  – individuazione delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali e individuazione dei soggetti cui competono la responsabilità e gli oneri della realizzazione
  – corrispettivo delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali, da realizzarsi a cura del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, relative garanzie finanziarie, elementi progettuali delle opere da eseguire e modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché criteri e modalità per il loro trasferimento al Comune
  – identificazione delle aree necessarie per le infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché per le altre dotazioni territoriali e le modalità per la loro cessione a titolo gratuito
  – caratteristiche progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare
  – termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi e delle altre dotazioni territoriali
  – sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Art. 19 - Il Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)

Il PEEP dispone, in esecuzione delle previsioni del PSC e con efficacia di Piano Particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione di aree per nuovi

insediamenti residenziali, sufficienti a soddisfare non meno del 40% e non oltre il 70% del fabbisogno decennale di edilizia abitativa.
Ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, gli elementi costitutivi del Piano per l'edilizia economica e popolare all'atto della sua formazione sono i seguenti:

- planimetria in scala non inferiore a 1:10.000 del PRG con l'individuazione delle zone destinate all'edilizia economica e popolare
- planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente i seguenti elementi:
  – rete stradale e delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto
  – suddivisione in lotti delle aree, con indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, ubicazione e volumetria dei singoli edifici
  – profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;
- compendio delle norme urbanistiche e edilizie per la buona esecuzione del piano;
- relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica;
- relazione tecnica illustrativa;
- relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- criteri e priorità per l'assegnazione delle aree ai diversi soggetti ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

Preventivamente alla sua attuazione e con riferimento al Programma di cui all'art. 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la pianificazione di ciascun insediamento compreso nel Piano per l'edilizia economica e popolare, che riguardi nuove edificazioni o il recupero di edilizia esistente, dovrà essere specificata e sviluppata con contenuti e elementi costitutivi identici rispettivamente a quelli richiesti dagli artt. 19 per il Piano particolareggiato e 23 per il Piano di recupero.

Art. 20 - Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)

Il PIP prevede, in esecuzione delle previsioni del PSC e con efficacia di Piano particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione delle aree per gli insediamenti destinati a funzioni di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico e agroindustriale.
Al Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi si applicano le medesime norme disposte o richiamate per il Piano per l'edilizia economica e popolare dal precedente art. 19.
Lo schema di convenzione di cui all'art. 18 sarà incluso nel caso in cui sia previsto l'intervento di iniziativa privata.
La relazione di impatto acustico e il progetto delle opere di mitigazione acustica sono prescritti per gli insediamenti produttivi caratterizzati da emissioni.

Art. 21 - Il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (PR)

Il PR, disciplina e conforma, in esecuzione delle previsioni del PSC, gli interventi pubblici e privati da effettuare in porzioni di territorio edificato, che versano in condizioni di decadimento fisico e funzionale, mediante la definizione dettagliata dell'assetto e delle modalità di riabilitazione delle porzioni stesse.
I PR sono formati all'interno delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, individuate secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia, di iniziativa pubblica o privata costituisce, comunque, facoltà che può essere esercitata in variante al Piano regolatore generale, sulle parti di territorio comprese nelle zone di recupero.

Per quanto non diversamente disposto dal presente articolo, al Piano di recupero si applicano le medesime norme stabilite per il Piano particolareggiato dal precedente art. 17. Oltre agli elementi costitutivi di cui al richiamato articolo, sono elementi costitutivi del PR i seguenti:

- analisi della consistenza fisica degli immobili compresi nel perimetro del PR comprendente fra l'altro:
  – documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa (prospetti esterni ed interni, principali spazi interni, particolari architettonici)
  – rilievo in scala 1:200 (pianta, prospetti, sezioni, coperture) con descrizione dei materiali, degli elementi costruttivi e delle tecniche;
- limitatamente agli immobili soggetti a vincolo conservativo:
  – analisi storico morfologica redatta da laureato nella disciplina della conservazione dei beni culturali e ambientali rappresentante compiutamente le trasformazioni subite dall'immobile nel tempo, con particolare riferimento alla conformazione tipologica ed alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari e delle superfici inedificate
  –relativa documentazione delle fonti;
- sezioni e profili in scala compresa fra 1:500 e 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie e delle relative destinazioni d'uso in scala 1:200; per le unità edilizie soggette a vincolo conservativo queste ultime devono indicare in particolare:
  – distribuzione degli spazi interni
  – identificazione delle unità immobiliari previste
  – destinazione d'uso delle unità immobiliari
  – disposizione delle aperture esterne ed interne
  – demolizioni e componenti costruttivi di nuovo inserimento;
- schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa; in particolare lo schema della fognatura deve essere accompagnato, nel caso di PR di iniziativa privata, dalla Scheda idraulica rilasciata dai competenti uffici comunali sulla base di specifica richiesta e attraverso la quale risultino individuati recapiti finali, caratteristiche tecnologiche e costruttive delle reti, vincoli e prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo su cui insiste il previsto intervento;
- nel caso di PR di iniziativa privata, dichiarazione del responsabile dell'area tecnica del Comune attestante che il PLC in questione comprende o meno:
  – zona dichiarate bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42
  – zona soggette a vincolo idrogeologico – forestale
  – ambito storico o zona d'interesse ambientale
  – area soggetta a consolidamento dell'abitato
  – area dichiarata sismica e il grado di sismicità
- schema di convenzione, sottoscritto dai soggetti attuatori, nel caso di Piano di recupero di iniziativa privata, nel quale siano quantomeno definiti:
  – superficie territoriale dell'intervento
  – abitazioni ed altre unità immobiliari, superficie utile edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste
  – delimitazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico
  – individuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali e dei soggetti cui competono la responsabilità e gli oneri della realizzazione
  – identificazione delle aree necessarie per l'urbanizzazione degli insediamenti e per le attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali e modalità per la loro cessione a titolo gratuito

– corrispettivo delle opere per l'urbanizzazione degli insediamenti e per le attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali, da realizzarsi a cura del Comune; qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, relative garanzie finanziarie, elementi progettuali delle opere da eseguire e modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché criteri e modalità per il loro trasferimento al Comune
– elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare
– termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle infrastrutture al servizio degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi e delle altre dotazioni territoriali
– sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;

Art. 22 - Il Piano di Sviluppo Agricolo Aziendale (PSAA)

Il PSAA, redatto in conformità alle norme procedurali vigenti per l'approvazione dei piani di sviluppo aziendali e interaziendali, stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive e aziendali, la qualità degli interventi infrastrutturali e edilizi necessari al loro sviluppo. Il PSAA ha validità massima di sei anni. Decorso il termine di validità esso decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire per opere previste nel piano decaduto è subordinata all'approvazione di un nuovo piano. L'azienda ai fini del raggiungimento dell'unità aziendale minima, per l'esercizio in forma economicamente conveniente dell'attività agricola, può procedere all'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati tra di loro.
L'attuazione delle opere previste dal PSAA potrà avvenire per stralci attuativi, a condizione che questi possiedano intrinseca complementarità o autonoma funzionalità nell'ambito degli obiettivi del piano stesso.
Il PSAA deve contenere i seguenti elementi costitutivi:

- relazione tecnica agronomica e economica generale, e relativo programma di ristrutturazione aziendale, (redatta da tecnici del settore iscritti agli ordini e collegi professionali) contenente:
  – attività prevalente dell'azienda, indirizzi colturali adottati, produzioni conseguite e risorse impiegate
  – descrizione delle composizioni familiari e dei rapporti giuridico patrimoniali esistenti tra gli interessati all'intervento ed i componenti del nucleo familiare
  – descrizione dei fabbricati esistenti e delle loro modalità di utilizzo attuali
  – esame tecnico-economico dei fattori limitanti la normale conduzione aziendale
  – descrizione degli interventi infrastrutturali ed edilizi proposti
  – descrizione dettagliata della sussistenza delle condizioni di cui all'art.9, comma 3 del Decreto Legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella Legge 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modifiche, relativamente alle opere di progetto richieste al fine del riconoscimento della ruralità dei fabbricati, in quanto trattasi di intervento di natura strettamente agricola
  – descrizione delle fasi di formazione del podere, specificando eventuali date di acquisto/vendita/affitto o uso ad altro titolo dei singoli appezzamenti, loro superfici ed estremi catastali, con particolare riferimento all'appoderamento in atto alla data di adozione del PSC e alla data dell'entrata in vigore della legge regionale n. 19/2002
  – orientamenti produttivi prescelti, mezzi da porre in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati
  – proprietà e/o titolo di disponibilità dei terreni costituenti l'azienda
  – eventuali modificazioni di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e verifica delle condizioni statico-igieniche degli edifici esistenti in rapporto alle possibilità di recupero
  – consistenza e qualifica della forza lavoro aziendale ed extra–aziendale necessaria, specificando periodo e giornate di lavoro impegnate;
  – condizioni di commercializzazione previste
  – programma degli interventi e piano finanziario
  – connessione con gli strumenti di programmazione settoriale

– previsioni sul reddito e grado di efficienza aziendale;

- elaborati descrittivi degli interventi infrastrutturali e edilizi previsti:
  – individuazione territoriale del fondo di pertinenza, in scala 1:25.000 e su estratto di PSC in scala 1:5.000, compresi i terreni in affitto o in uso all'azienda con altro titolo
  – planimetrie catastali, in scala 1:2.000, con l'indicazione della superficie e dei confini del fondo di pertinenza compresi i terreni ed i fabbricati non in proprietà, ma che contribuiscono a determinare le potenzialità produttive dell'azienda
  – quadro d'unione planimetrico dello stato di fatto, in scala 1:2.000, con l'indicazione dei fabbricati esistenti e loro rilievo fotografico, classificazione degli edifici, in scala denominatore minimo 1:5.000 adottata dal PSC in relazione al censimento dei fabbricati esistenti in zona agricola, quote planimetriche generali e destinazione d'uso attuale degli edifici;
  – planimetrie di progetto, in scala a denominatore minimo 1:500, delle opere di progetto e loro connessione organizzativa con i fabbricati esistenti, quote planimetriche generali, quote altimetriche e destinazione d'uso di progetto di tutti gli edifici aziendali, sistemazione delle superfici libere da costruzioni con indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive;
- documentazione:
  – documentazione comprovante la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale
  – documentazione comprovante lo stato di famiglia
  – documentazione comprovante lo stato proprietario dei terreni e fabbricati aziendali di proprietà
  – documentazione comprovante i contratti di affitto od altro titolo sulla base dei quali terreni e fabbricati sono in uso all'azienda
  – documentazione comprovante la situazione catastale attuale di partita e storica ventennale relativa ai fabbricati e ai terreni aziendali
  – dichiarazione di tutti gli interessati di accettazione dei contenuti del piano di sviluppo aziendale, qualora l'intervento sia effettuato su immobili in comproprietà
  – ulteriori documentazioni ed informazioni richiesti da norme specifiche locali o dagli strumenti urbanistici comunali
  tutte le documentazioni richieste possono essere oggetto di autocertificazione, quando ammesso dal DPR 20 ottobre 1998, n. 403;
- schema dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione, da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire, il quale deve prevedere la durata del piano, non superiore ad anni sei, con relative modalità e tempi di attuazione, riferiti ad ogni tipo di intervento previsto, metodi e tipi di verifica da mettere in atto per il controllo della puntuale osservanza degli impegni assunti e sanzioni per le ipotesi di inadempienza, garanzie a salvaguardia degli impegni assunti. Qualora l'intervento sia effettuato su immobili in comproprietà, l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione devono recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari.

Art. 23 - Il Piano di Protezione Civile (PPC)

I contenuti e la formazione del Piano di Protezione Civile è regolamentato dalle leggi vigenti in materia a cui si rimanda per la specificazione delle norme in materia.

Art. 24 - I Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti

Per i Piani di lottizzazione convenzionata approvati prima dell'entrata in vigore del PSC devono essere assolte integralmente tutte le obbligazioni previste dalle convenzioni sottoscritte entro la scadenza del termine da queste previsto. Una volta assolte tali obbligazioni le loro prescrizioni di carattere urbanistico e edilizio rimangono efficaci a tempo indeterminato. Viceversa le stesse perdono efficacia, per le parti non realizzate, se contrastanti con le previsioni urbanistiche sopravvenute. Possono essere apportate modificazioni agli stessi piani di lottizzazione convenzionata con nuovi piani di lottizzazione che li sostituiscano in tutto o in parte se in

conformità alla disciplina del PSC vigente. In tale caso le obbligazioni previste dalla convenzione di lottizzazione in ordine all'esecuzione e/o al concorso nelle spese delle opere di urbanizzazione, nonché alla cessione gratuita delle aree necessarie alle medesime, mantengono efficacia e entrano a far parte della nuova convenzione.

Art. 25 - Procedure di approvazione dei Piani Attuativi Unitari (PAU)

I PAU adottati dal Consiglio Comunale sono depositati, corredati dai relativi elaborati, presso il Comune, per venti giorni successivi alla data di affissione nell'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Entro lo stesso termine il Comune provvede ad acquisire i pareri, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici. A tal fine il responsabile del procedimento può convocare una Conferenza dei Servizi secondo le modalità previste dalla legge.
Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi all'interno del territorio comunale. Entro gli stessi venti giorni stabiliti per il deposito possono essere presentate osservazioni in forma scritta da chiunque, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.
Il Consiglio Comunale, trascorsi i venti giorni, decide sulle eventuali osservazioni; provvede ad adeguare il PAU in base alle determinazioni della Conferenza dei Servizi, rimettendo gli atti al consiglio per la definitiva approvazione. L'approvazione deve avvenire entro e non oltre i 60 giorni a decorrere dal predetto termine previsto per il deposito e deve essere trasmessa una copia del PUA approvato alla Provincia.
Nel caso in cui non vi siano variazioni del PAU adottato, derivanti da osservazioni e/o da determinazioni da parte della Conferenza dei Servizi, lo stesso si deve considerare approvato alla scadenza dei venti giorni del deposito ai sensi del comma n. 3 dell'art. 30 della LUR.
Copia del piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel BUR e ne è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione.
Non appena gli atti di approvazione dei PAU divengono esecutivi, i relativi provvedimenti devono essere notificati a ciascuno dei proprietari interessati, secondo le modalità previste dal DPR 8 giugno 2001 n. 327.
I PAU possono essere approvati in variante al PSC a condizione che le modifiche riguardino:

- adeguamenti perimetrali modesti e comunque non superiori al 20%;
- modifiche alla viabilità che non alterino il disegno complessivo della rete;
- l'inserimento di servizi e attrezzature pubbliche che risultino compatibili con le previsioni del PSC;
- miglioramenti nell'articolazione degli spazi e delle localizzazioni;
- l'inserimento di comparti di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui all'art. 3 della Legge n. 167 del 18 aprile 1962.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PAU comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
I PAU di iniziativa privata non vengono adottati, ma presentati al Comune, su autorizzazione della Giunta Comunale, per la pubblicazione e l'approvazione, da effettuarsi con le medesime modalità di quelli di iniziativa pubblica, e previa acquisizione dei pareri e degli atti di assenso previsti dalla legislazione vigente.
I PAU di iniziativa privata sono predisposti da soggetti privati singoli o associati entro il termine fissato dall'autorizzazione o invito appositamente espressi da parte della Giunta comunale. Per la presentazione della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione di PAU di iniziativa privata, non è necessario il concorso solidale di tutti i proprietari. L'autorizzazione, una volta rilasciata, viene comunicata a tutti i proprietari ricompresi nel piano.
Questi PAU acquistano efficacia dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di avvenuta approvazione del piano. Essi devono essere attuati entro il termine stabilito dall'atto di approvazione e comunque non oltre dieci anni da questo.

Prima del rilascio dei permessi di costruire o della presentazione delle denunce di inizio attività per l'attuazione degli interventi previsti dal piano, deve essere stipulata, nella forma dell'atto pubblico notarile, la convenzione urbanistica.
Una volta completata la realizzazione del programma edilizio o comunque decorso il termine per l'attuazione, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico e edilizio, mentre decade la dichiarazione di pubblica utilità, nonché indifferibilità e urgenza delle opere pubbliche in essi previste.
Ai Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (PR) di iniziativa privata si applicano le disposizioni del presente articolo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, in base al quale le proposte di Piano di recupero possono essere presentate per iniziativa privata dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno per i tre quarti del valore degli immobili interessati. La deliberazione di approvazione dei PAU di iniziativa privata deve essere notificata, nelle forme delle citazioni, a tutti i proprietari ricompresi nel piano.
Al Piano Comunale delle Attività Estrattive (PAE) ed ai piani settoriali comunali con valenza territoriale ai quali la legge non riserva una specifica disciplina, si applicano le medesime procedure di cui ai commi precedenti.
Ai piani di sviluppo aziendali si applicano le procedure dei piani particolareggiati di iniziativa privata.
In conformità al comma 8 dell'articolo 5 del D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla legge di conversione 106/2011, il PAU non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e il PSC, già sottoposto a VAS, in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui il PAU comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sul PSC, e si applica quanto disposto dal D.Lgs. 152/2006 s.m. e i. e dalla normativa regionale in materia.
In conformità alla lettera b) del comma 13 dell'articolo 5 del D.L. 70/2011 così come modificato dalla legge di conversione 106/2011, qualora il PAU non comporti variante agli strumenti urbanistici, sia in coerenza con POT e compatibile con le relative VAS, le attività di adozione, approvazione nonché le determinazioni in merito alle osservazioni, di cui ai commi precedenti, spettano alla Giunta comunale

Art. 26 - Programmi Integrati d'Intervento (PINT), Programmi di Recupero Urbano (PRU), Programmi di Riqualificazione Urbana (RIURB), Programmi di Recupero degli Insediamenti Abusivi (PRA)

I programmi integrati di intervento sono disciplinati dall'art. 16, comma 1 e 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e dagli artt. 32 e 33 della LUR, che ne definiscono le caratteristiche e ne disciplinano le procedure di approvazione e attuazione.
I programmi di recupero urbano definiti dall'art. 11 della D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche e integrazioni, sono disciplinati dagli artt: 32 e 34 della LUR.
I programmi di riqualificazione urbana di cui all'art. 2 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 sono disciplinati dagli artt. 32 e 35 della LUR.
I programmi di Recupero degli Insediamenti Abusivi ai sensi dell'art. 29 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, sono disciplinati dagli artt. 32 e 36 della LUR.
Per i suddetti programmi si rinvia integralmente alle disposizioni di legge e ai richiamati articoli della LUR per la loro disciplina.

TITOLO 3°

TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE

Capo 6 Tutela dell'Ambiente, generalità

Art. 27- Obiettivi delle disposizioni a tutela della qualità dell'ambiente

La pianificazione comunale ha come obiettivo primario la salvaguardia del valore naturale, ambientale, paesaggistico del territorio e il miglioramento dello stato dell'ambiente, quali condizioni per lo sviluppo dei sistemi insediativi e socio economici. Essa, ispirandosi a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, sottopone a valutazione di sostenibilità le scelte operate dagli strumenti urbanistici.
Tali finalità sono state perseguite, per quanto attiene le scelte di PSC e RUE, attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che è parte integrante del Quadro Conoscitivo.
Conseguentemente, al fine di salvaguardare le risorse naturali accertate e presenti nel territorio comunale, il PSC individua gli elementi da tutelare e le forme di tutela; gli interventi per il miglioramento ed il riequilibrio ambientale e detta inoltre la disciplina generale del territorio e delle sue trasformazioni urbanistiche, edilizie e dell'uso.
Integrazioni e approfondimenti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) concorrono ad aggiornare il Quadro Conoscitivo. Da tali aggiornamenti si traggono le evoluzioni dello stato del territorio dalle quali possono farsi derivare modifiche alla pianificazione comunale.
La disciplina del PSC si raccorda, inoltre, al Regolamento comunale di igiene, ed al Regolamento di polizia urbana che, mediante il nulla–osta all'esercizio di attività specifiche, regolano l'insediamento o la modificazione di attività antropiche cui siano connessi impatti oggettivamente quantificabili, o potenziali, in grado di causare apprezzabile depauperamento delle risorse naturali o della vita della collettività anche in ambito areale circoscritto.

Art. 28 - Valutazione d'Impatto Ambientale

La Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) è volta a verificare gli effetti diretti e indiretti degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia sull'ambiente circostante e a stabilirne la compatibilità, anche al fine di individuare possibili alternative, ivi compresa la non realizzazione degli stessi, e le eventuali misure di eliminazione o mitigazione degli impatti negativi. L'impiego della VIA è previsto per i progetti di opere di cui agli elenchi allegati alla normativa nazionale, con riferimento alle scale regionali e sub–regionali, di cui al DPCM 27.12.1988 e segg..
La valutazione di impatto ambientale è disciplinata dal comma 7 dell'art. 10 della LUR/02 e dalle Linee guida della Pianificazione regionale che, nell'Allegato sulla Valutazione Ambientale, definiscono i contenuti per la redazione e valutazione degli elaborati per la procedura di verifica (screening) e dello studio di impatto ambientale (SIA) per la procedura di VIA, a cui si rimanda per una ulteriore specificazione della norma.
La VIA positiva per i progetti relativi alle attività produttive comprende e sostituisce tutte le autorizzazioni e gli atti di assenso in materia di tutela ambientale e paesaggistico territoriale di competenza della Regione, della Provincia del Comune e dell'Ente di Gestione di Area Naturale protetta regionale. La VIA positiva per i progetti di opere pubbliche comprende e sostituisce tutte le intese, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i pareri i nulla osta, gli assensi necessari per realizzare il progetto; essa ha, altresì, il valore di permesso di costruire qualora il Comune territorialmente competente, valutata la sussistenza di tutti i requisiti e ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è subordinato il suo rilascio, si sia espresso positivamente.

La VIA positiva per le opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi da parte degli Enti istituzionalmente competenti, può costituire variante agli strumenti urbanistici, qualora tali modificazioni siano state adeguatamente evidenziate nello Studio di Impatto Ambientale con apposito elaborato cartografico e l'assenso dell'Amministrazione Comunale sia ratificato dal Consiglio Comunale entro 30 giorni, pena la decadenza.
La VIA positiva, qualora comprenda l'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è trasmessa al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ai fini dell'esercizio dei poteri di cui al comma 9 dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modificazioni ed integrazioni. La VIA positiva obbliga il proponente a conformare il progetto alle prescrizioni ivi contenute per la realizzazione e il monitoraggio nel tempo dell'impianto, opera o intervento; le medesime prescrizioni vincolano le Amministrazioni competenti al rilascio dei provvedimenti abilitativi, dei pareri, nulla osta, assensi necessari per realizzare il progetto. La VIA negativa preclude la realizzazione dell'intervento dell'opera.

Art. 29 - Nulla–Osta per l'esercizio di attività specifiche

Il preventivo conseguimento del nulla–osta all'esercizio è prescritto per le seguenti attività :

- attività e reparti di lavorazione riconducibili agli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe ai sensi del Decreto del Ministro della Sanità del 5 settembre 1994 e successive modifiche e integrazioni, limitatamente alle attività di cui alle tabelle C "Attività industriali" e alle fasi di "produzione" e "deposito" per quanto concerne le tabelle A "Sostanze chimiche" e B "Prodotti materiali";
- attività a rischio di incidenti rilevanti, assoggettate a notificazione o dichiarazione ai sensi del D.Lgs 28 settembre 1999, n. 177;
- aziende e attività che, pur non essendo assoggettate all'obbligo di dichiarazione di cui sopra, utilizzino o effettuino il deposito di sostanze e/o materiali pericolosi o infiammabili, così come individuate da disposizioni regionali, dal Regolamento di igiene o da altre disposizioni normative vigenti;
- attività di servizio alla residenza, non compatibili con la residenza stessa;
- attività produttive con impianti a ciclo continuo, così come individuate dal DM 11 dicembre 1996 e attività rumorose, come da declaratorie degli appositi regolamenti e fermo restando quanto disposto dall'art. 8, comma 4 e 6 della legge 26 ottobre 1995, n. 447.

La destinazione di edifici di nuova realizzazione, o loro porzioni, o l'utilizzazione di edifici preesistenti per l'esercizio delle attività suddette è subordinata, nell'ambito del Regolamento di igiene e del Regolamento di polizia urbana, ad apposito nulla osta all'esercizio dell'attività specifica, distinto dalla certificazione o autocertificazione di conformità edilizia e agibilità. Alle medesime prescrizioni sono subordinate le modificazioni di attività già esistenti che le assimilino alle suddette.
Il Regolamento comunale di igiene, e per quanto di competenza, il Regolamento di polizia urbana determinano modalità e procedure per il conseguimento dell'autorizzazione di che trattasi per le diverse classi di attività precedentemente elencate nel presente articolo.

Art. 30 – Distanze di rispetto dal gasdotto

Le distanze dal gasdotto che si devono rispettare nelle trasformazioni urbanistiche hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture; in tali fasce l'edificazione avviene nel rispetto della legislazione vigente e delle norme del presente regolamento. La legislazione di riferimento è il D.M. 24.11.1948 e s.m.i. e il D.m. 17.04.2008. Le fasce di rispetto da impianti per la trasmissione e la distribuzione del gas sono strisce o aree di terreno, da individuare ai lati delle linee che ne rappresentano graficamente la posizione nelle tavole del PSC e negli allegati del REU.
La posizione rappresentata è indicativa e la larghezza delle fasce di rispetto va individuata sul terreno rispetto alla reale posizione, e in relazione alle reali caratteristiche delle tipologie di impianti, sulla base del rilievo eseguito alla scala opportuna, secondo le dimensioni dedotte dalle tabelle sotto riportate:

Tabella 1: Distanze di protezione intorno agli impianti accessori

Tipo di istallazione	Zona di protez.	osservazioni
Stazione di pompaggio e di compressione	50 raggio	Istallazioni tecniche nei locali con zona Ex con più di 50 mq
Intorno agli altri impianti accessori, nonché agli ingressi e alle finestre delle condotte in galleria accessibili	30 raggio	Le distanze di sicurezza prescritte per la condotta sono applicabili anche alle istallazioni annesse concepite per una quantità oraria che non supera i 2000 Nm3 e nelle istallazioni tecniche che si trovano nei locali di meno di 50 m3 con rischio di esplosione, nonché ai sezionatori isolati
Spurghi		
Serbatoi e istallazioni di stoccaggio	10	

Tabella 2: Distanze di sicurezza dal gasdotto ad alta pressione

Gruppo oggetto	oggetto	Distanza In metri	osservazioni
Piante e tronchi vegetazione	Alberi	2	Se la circonferenza tronco > 25 cm sopra 1 m dal suolo
	Tronchi	2	Se il diametro > 2,5 m
	Alberi ad alto fusto	2	
Condotte industriali	Incrocio con condotte d'acqua Acque luride, fibbre ottiche	0,30	
	Incrocio con cavi telefonici, bassa Tensione, TV	0,50	
	Incrocio con processi di pressione	1	
	Tracciato parallelo delle con-dotte industriali:		
	per costruzioni simultanee	2	
	Per altre costruzioni	2-5	Secondo lunghezza e profondità di posa
	Processo di costruzione senza divario	2-10	Secondo lunghezza e procedimento di costruzione
Copertura	Copertura minima Copertura massima	1 4	
Zona costruzione	Zona di costruzione	10	Dimezzato per le condotte con pressione di servizio che non supera i 25 bar
Stabili e piazze	Fondazioni, piloni	2	
	Stabili non occupati da persone		
	Stabili occupati da persone	10	Dimezzato per le condotte con pressione di servizio che non supera i 25 bar
	Piazze con assembramento di persone		
	Monumenti da proteggere		
Strade e corsi d'acqua	Tracciato parallelo alle autostrade, superstrade e strade principali	5	Al bordo del rivestimento duro 5 m per strade con grande traffico
	Tracciato parallelo ad altre strade	2	
	Incrocio con strade sterrate	2	
	Incrocio con strade sterrate carrozzabili	1,5	< 1,5 m solamente con griglia segnalatrice
	Tracciato parallelo ai corsi d'acqua		Secondo le norme specifiche del regolamento
	Incrocio con corsi d'acqua	2	Se la larghezza del corso <1 m distanza 1,5 m
Impianti accessori	Impianti che trasportano combustibili o carburanti	100	

Art. 31 - Distanze di Rispetto dagli Elettrodotti

Le fasce di rispetto da impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica costruiti o autorizzati con tensione superiore o uguale a 15.000 volt sono strisce o aree di terreno, da individuare ai lati delle linee che ne rappresentano graficamente la posizione nelle tavole del PSC e negli allegati del REU. La posizione rappresentata è indicativa e la larghezza delle fasce di rispetto va individuata sul terreno rispetto alla reale posizione, e in relazione alle reali caratteristiche delle tipologie di impianti, sulla base del rilievo eseguito alla scala opportuna, secondo le dimensioni dedotte dalle tabelle sotto riportate:

a) Linee con tensione superiore a 35 KV

KV	Terna singola	Doppia terna ottimizzata	Doppia terna non ottimizzata
380	100 m	70 m.	150 m.
220	70 m	40 m.	80 m.
132	50 m	40 m.	70 m.

b) Linee con tensione pari o inferiore a 35 KV

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	20 m	12 m.	28 m.
Cavo aereo	3 m	–.	4 m.
Cavo interrato	3 m	–.	4 m.

Nelle aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione e nelle aree sulle quali sia vigente uno strumento urbanistico attuativo, già approvato all'entrata in vigore del PSC, l'obiettivo di qualità minimo da perseguire può essere ridotto a 0,5 micro Tesla. Le dimensioni delle fasce di rispetto corrispondono pertanto a quelle indicate nelle tabelle sotto riportate:

d) Impianti AT

KV	Terna singola	Doppia terna ottimizzata	Doppia terna non ottimizzata
380	65 m	45 m.	95 m.
220	50 m	25 m.	–
132	30 m	25 m.	45 m.

c) Impianti MT

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	13 m	10 m.	18 m.
Cavo aereo	2 m	–.	2,5 m.
Cavo interrato	2 m	–.	2,5 m.

Per quanto riguarda le cabine elettriche, i soggetti richiedenti l'autorizzazione ai sensi delle leggi vigenti in materia, devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità 0,2 micro Tesla valutato ai ricettori in prossimità delle destinazioni d'uso.

Nell'ambito dei corridoi di fattibilità e delle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni con destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere, nonché da adibire ad asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali.
Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla. L'attività edificatoria deve sempre rispettare le prescrizioni e i limiti del presente articolo.

Art. 32 - Disciplina delle zone di rispetto dei cimiteri

I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri prescritte dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166, sono pari ad almeno 200 ml dal centro abitato. Essi sono individuati dalla cartografia di PSC e, in caso di difformità fra quanto indicato da quest'ultima e le disposizioni del T.U. di cui sopra, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore, salvo che non siano intervenuti provvedimenti di autorizzazione alla costruzione o ampliamento di cimiteri a minor distanza. Entro tali perimetri è vietato costruire nuovi edifici.
La costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli esistenti può essere consentita, rispettando il limite di 50 ml dal centro abitato, alle condizioni di cui all'art. 28, comma 2, lett. a), b), della legge 1 agosto 2002, n. 166, previa approvazione del Consiglio Comunale, su parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale.
Al fine di realizzare opere pubbliche o interventi urbanistici, il Consiglio Comunale, su parere favorevole dell'azienda, può consentire, se non ostano ragioni igienico–sanitarie, la riduzione della zona di rispetto, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando altresì l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La medesima riduzione, con identica procedura si applica per realizzare parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.
All'interno della zona di rispetto, sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia che comporti ampliamento non superiore al 10/% del volume esistente
- riqualificazione e ricomposizione tipologica che comporti ampliamento non superiore al 10/% del volume esistente
- ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente
- cambio di destinazione d'uso.

La modifica al perimetro della zona di rispetto, a seguito dell'ampliamento dei cimiteri esistenti, fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, può avvenire col semplice aggiornamento della cartografia di PSC.

Art. 33 – Disciplina degli ambiti interessati dalle delimitazioni del PAI

Comprendono le aree individuate dalla sovrapposizione delle indicazioni del PAI relative al territorio comunale sulle tavole del Quadro Conoscitivo: Relazione e Studio Geomorfologico, e gli elaborati Q.C. 2.a. Sistema ambientale e Tavola dei vincoli e Q.C. 2.b. Sistema ambientale e Tavola dei vincoli in scala 1:5.000, e sulle tavole da 1 a 5 allegate al REU in scala 1:2000. I suoli ricadenti nelle perimetrazioni delle suddette aree sono contrassegnati nelle tavole del PSC e del REU con apposita retinatura, sono inoltre contrassegnati da retinatura e da linea continua, nel caso delle aste dei corsi d'acqua, nelle tavole allegate alla Relazione e alla Studio Geomorfologico; le trasformazioni che interessano queste aree sono soggette alle norme del presente articolo.
Le indicazioni a scala maggiore prevalgono su quelle a scala minore e comunque nel caso di eventuali problemi di interpretazione derivanti da imprecisioni nelle rappresentazioni cartografiche dovuti alla scala originaria degli elaborati del PAI, da scarsa definizione della rappresentazione o da incongruenze tra rappresentazione cartografica e stato dei luoghi, questi sono risolti a vantaggio della sicurezza. I manufatti lambiti o attraversati dal limite delle perimetrazioni delle aree a diverso grado di rischio e pericolosità sono compresi nei limiti della perimetrazione interessata dalle prescrizioni più restrittive.
Le misure di salvaguardia introdotte dal PAI non si applicano ai procedimenti di condono edilizio di cui agli artt. 31 e seguenti della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e all'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724. Le opere

realizzate dopo la pubblicazione del PAI e ricadenti in aree disciplinate R3 e R4 dalle Norme di Attuazione e dalle Misure di Salvaguardia dello stesso PAI, ad esclusione delle opere di consolidamento e di difesa idraulica eseguite di urgenza, non sono condonabili.
L'attuazione del PSC nelle aree interessate dalle indicazioni del PAI sono soggette alla disciplina stabilita nelle Norme di Attuazione dello stesso così come modificate dalle delibere regionali n. 27 e 28 del 2 agosto 2011, pubblicate nel Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 22 del 1.12.2011, Parti I e II e s.m.i.; in particolare valgono le disposizioni di cui ai seguenti articoli, che disciplinano le categorie di rischio presenti nel territorio comunale; disposizioni che si devono intendere integralmente recepite dal PSC e dal REU, e alle quali si rimanda per una più completa descrizione della norma:
Titolo II parte I, Assetto geomorfologico
- art. 16, disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate;
- art. 17, disciplina delle aree a rischio R3 e delle aree in frana ad esse associate;
- art. 18, disciplina delle aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate;

Titolo II parte II, Assetto idraulico
- art. 21, disciplina delle aree a rischio d'inondazione R4;
- art. 22, disciplina delle aree a rischio d'inondazione R3;
- art. 23, disciplina della aree a rischio d'inondazioneR2 e R1;
- art. 24, disciplina delle aree di attenzione per pericolo di d'inondazione.

Non vi sono prescrizioni relative al Titolo III, Assetto delle aree soggette ad erosione costiera, perché non presenti nel territorio comunale.
L'utilizzazione del suolo comprende tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia e all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli enti pubblici istituzionalmente competenti o da privati per conto di tali enti. Ferme restando le vigenti norme e competenze in materia, ogni intervento compreso in queste categorie che modifichi l'assetto del territorio è soggetto ad autorizzazione e a concessione da parte del Comune, previo nulla–osta degli enti preposti alla tutela ove richiesto.

Capo 7 Protezione dei campi acquiferi

Art. 34 - Applicazione e contenuto delle norme di protezione
Fermi restando i vincoli di cui al DPR 24 maggio 1988, n. 236, come modificato dal D.lgs. 11 maggio 1999, n.152 e successive modifiche e integrazioni, le prescrizioni del presente Capo si applicano nell'ambito dei perimetri per la protezione statica delle captazioni idropotabili. Le prescrizioni e disposizioni di cui ai successivi articoli sono differenziate fra acquiferi protetti e acquiferi vulnerabili. Le disposizioni e i vincoli dei successivi articoli sono finalizzati alla disciplina di tutela delle captazioni rispetto a trasformazioni edilizie, urbanistiche o della destinazione d'uso che possano costituire pericolo per l'integrità della qualità delle acque sotterranee.

Art. 35 - Ambiti territoriali di protezione delle captazioni
Ferme restando le definizioni di cui agli artt. 5, 6, e 7 del DPR 24 maggio 1988, n. 236, come sostituiti dall'art. 21, commi 2, 3, 4 del D.lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni, e i relativi divieti per la salvaguardia delle captazioni acquedottistiche, sono oggetto di disposizioni di tutela i seguenti ambiti territoriali:
- aree di tutela assoluta
- aree di protezione primaria
- aree di protezione secondaria.

I perimetri, delle zone di rispetto di cui all' art. 6 del DPR 24 maggio 1988, n. 236, come sostituito dall'art. 21, comma 3 del D.lgs. 11 maggio 1999, n. 152, si identificano con criterio geometrico in una circonferenza di ml

200 dall' asse della condotta di risalita delle captazioni, all'interno dei quali sono in vigore i vincoli d'uso del territorio ivi prescritti, afferenti al divieto delle seguenti attività, opere e destinazioni:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati
- accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade
- aree cimiteriali
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- gestione di rifiuti
- stoccaggio di prodotti, o sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
- pozzi perdenti
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Art. 36 - Disciplina nei perimetri di tutela assoluta

Il perimetro di tutela assoluta delle captazioni acquedottistiche attive, è definito, con criterio geometrico, in una circonferenza del diametro di ml 10, da misurarsi dal centro della condotta di risalita delle acque.
All'interno dei perimetri di tutela assoluta è vietata qualsiasi trasformazione fisica o dell'uso diversa da quelle richieste dall'esercizio degli impianti di captazione.

Art. 37 - Disciplina nei perimetri di protezione primaria

Fermi restando i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 6 del D.lgs. 24 maggio 1988, n. 236, così come sostituito dall'art.21, comma 3 del D.lgs. 11 maggio 1999, n. 152, le disposizioni di cui ai successivi commi definiscono:

- le trasformazioni urbanistiche e edilizie, nonché le destinazioni d'uso e/o funzionali vietate e consentite all'interno dei perimetri di protezione primaria delle captazioni idropotabili a fini acquedottistici
- le modalità di intervento e le cautele per la tutela della caratteristiche qualitative delle falde intercettate dalle captazioni medesime, relativamente alle attività e trasformazioni urbanistiche edilizie e d'uso che risultino consentiti.

Nelle zone di protezione primaria, sia relative ad acquiferi protetti che ad acquiferi vulnerabili, sono vietate le trasformazioni urbanistiche, edilizie e d'uso che prevedano le seguenti destinazioni edilizie e/o funzionali:

- allevamenti di bovini
- allevamenti di suini
- allevamenti di zootecnia minore
- impianti e strutture di depurazione di reflui zootecnici
- serbatoi di accumulo di liquami e reflui zootecnici e industriali
- residenze collettive come collegi, convitti, orfanotrofi, ospizi, conventi etc.
- case di cura prigioni e riformatori
- rimesse, scuderie, stalle
- opifici
- cimiteri

- campeggi e aree attrezzate per roulottes
- cave e miniere a cielo aperto
- discariche di rifiuti.

All'interno dei perimetri di protezione primaria è ammissibile la costruzione di infrastrutture per la mobilità, a condizione che siano attuate misure di protezione efficaci ad evitare ogni dispersione di agenti inquinanti nel suolo, da definirsi mediante apposito studio di impatto ambientale integrativo del progetto dell'opera. Sono inoltre ammissibili, soggetti alle condizioni e prescrizioni di cui al successivi commi, gli interventi di completamento e consolidamento di insediamenti preesistenti, o di trasformazione di edifici esistenti, a destinazione residenziale.
Nelle zone di rispetto primario devono rispettarsi le seguenti prescrizioni :

- pozzetti, fosse biologiche e opere per il collettamento delle acque nere o miste, ivi compresi gli allacciamenti alla pubblica fognatura devono essere dotati di dispositivi di sicurezza atti a garantirne la perfetta tenuta idraulica
- per le canalizzazioni a cielo aperto, il progetto deve essere corredato da uno studio di previsione della qualità delle acque vettoriate e dalla previsione delle opere necessarie a garantire l'integrità delle acque sotterranee intercettate dalle captazioni idropotabili.
- le tipologie edilizie e le caratteristiche geotecniche dell'area d'intervento devono consentire la realizzazione di fondazioni superficiali, essendo tassativamente vietate le palificazioni, se in grado di esporre a rischio d'inquinamento le falde utilizzate a fini idropotabili
- deve essere esclusa la realizzazione di serbatoi interrati di idrocarburi e di sostanze liquide pericolose di qualsiasi tipo e natura;
- in caso di depositi a cielo aperto, l'ammissibilità è stabilita in sede di nulla osta all'uso specifico, in relazione alla natura dei materiali da depositare e delle caratteristiche delle opere per il drenaggio e il collettamento delle acque meteoriche
- le fondazioni di eventuali opere d'arte connesse alle infrastrutture per la viabilità non devono, di norma, prevedere palificazioni, e in ogni caso dovranno essere documentate modalità operative in grado di garantire adeguata protezione delle falde intercettate dalle captazioni acquedottistiche.

Art. 38 - Disciplina nei perimetri di protezione secondaria

All'interno dei perimetri di protezione secondaria si applicano le prescrizioni del precedente art. 38, con le modifiche di seguito indicate:

- campeggi e aree attrezzate per roulottes, ammessi se su acquiferi protetti
- cave e miniere a cielo aperto: ammesse su acquiferi protetti, con modalità che assicurino il mantenimento della protezione; su acquiferi vulnerabili sono ammesse a condizione del ripristino effettuato in immediata successione all'escavazione e con modalità atte a migliorare artificialmente la protezione naturale, e con profondità di scavo che mantenga un adeguato distacco dal tetto delle falde.

Su acquiferi vulnerabili sono ammessi il solo ampliamento e adeguamento di edifici esistenti e delle loro pertinenze, previa adozione di dispositivi di messa in sicurezza degli scarichi, come descritti dal precedente art. 38 e ferma restando la esclusione di serbatoi interrati di idrocarburi e di altre sostanze liquide pericolose. Su acquiferi protetti sono ammessi interventi singoli di completamento di insediamenti esistenti.

Capo 8 Valorizzazione dei corsi d'acqua e del paesaggio

Art. 39 - Siti e aree di valorizzazione

Sono siti e aree di valorizzazione i territori in vicinanza dei corsi d'acqua all'interno delle aree di attenzione e delle zone di rischio idraulico (vedi tavole Q.C.2. a e Q.C.2. b Sistema ambientale e tavola dei vincoli); per quegli ambiti che ricadono nelle perimetrazioni dei PAU è prescritta la previsione e realizzazione di interventi

volti alla riqualificazione dell'ambiente a dominante naturale, sia per accrescere la qualità ambientale, sia per salvaguardare i caratteri ambientali presenti, oppure contribuire al miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti e del territorio contermini.
La suddetta prescrizione degli ambiti si aggiunge, senza sostituirla, alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni. La disciplina dei PAU di iniziativa pubblica può dettare ulteriori destinazioni ed indicazioni degli utilizzi.

Art. 40 - Tutela dei caratteri ambientali

All'interno dei perimetri dei siti e delle aree di valorizzazione di cui al precedente art. 39 e nelle aree contrassegnate nelle tavole del PSC e del REU come Verde di salvaguardia ambientale (vedi tavole S.P. a e S.P. b e allegati del REU da 1 a 5) ai fini della tutela dei caratteri ambientali sono ammesse solo le trasformazioni edilizie previste per gli edifici esistenti dalle norme di qualsiasi ambito del PSC interessato.
Sono pertanto escluse nuove costruzioni, fatte comunque salve le seguenti eccezioni:

- opere infrastrutturali quali:
  – impianti di pompaggio per approvvigionamento idrico irriguo e civile e simili, di modesta entità
  – sedi di comunicazione viaria
  – impianti per l'approvvigionamento idrico, nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e l'allontanamento dei reflui, opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui
  – opere temporanee di attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che non alterino in maniera rilevante l'assetto del territorio;
  – invasi ad usi plurimi.

Le opere infrastrutturali di cui sopra sono ammesse in quanto di importanza meramente locale, poiché poste a servizio del Comune e/o di un Comune limitrofo.
Nella definizione dei progetti delle suddette opere infrastrutturali, di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle strutture lineari e dei suddetti impianti, si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.
Qualora le opere infrastrutturali di cui sopra non abbiano rilevanza meramente locale, la loro realizzazione è condizionata alla previsione negli strumenti di pianificazione territoriale nazionali, regionali e provinciali. I relativi progetti dovranno verificare la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.
Non sono ammessi:

- l'attività di allevamento di tipo intensivo, qualora di nuovo impianto
- serre intensive
- lagoni di accumulo di liquami zootecnici
- la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza superiore a 4 metri lineari.

Le strade, di larghezza non superiore a metri 4, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambienti territoriali interessati.
Le suddette trasformazioni edilizie ammissibili devono mantenere, ripristinare, oppure inserire, gli elementi tipici del paesaggio agrario locale. Le essenze da utilizzare dovranno essere costituite interamente da quelle forestali tipiche della collina e montagna dell'Appennino calabrese.
Le recinzioni, ammissibili esclusivamente a delimitazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti, potranno essere realizzate soltanto con siepe viva eventualmente associata a rete metallica.

Art. 41 - Salvaguardia del verde e delle alberature

Nell'attuazione del PSC, sia negli interventi di iniziativa pubblica sia in quelli di iniziativa privata, dovrà essere rispettata in modo prioritario l'esistente dotazione di alberature ed in generale di copertura vegetale.

Nei progetti di servizi pubblici e di attrezzature urbane e territoriali, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e la costituzione di coperture vegetali compatibili con l'ambiente locale e con le sue caratteristiche climatiche e pedologiche anche in applicazione della L. 113/92 e della LR 29/2010, relativa all'obbligo di impiantare per ogni neonato.
La costituzione di coperture vegetali compatibili con l'ambiente locale dovrà tenersi anche negli interventi da realizzarsi negli ambiti del sistema insediativo a destinazione residenziale, produttiva e di servizio privato. In particolare nelle zona artigianali ed industriali dovranno essere realizzati lungo i confini dei lotti su strada pubblica o su zone residenziali, fasce alberate di isolamento di profondità non inferiore a 5 m.
In tutti i casi gli elaborati di progetto dovranno riportare il rilievo delle alberature esistenti il cui abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità e limitatamente all'area di sedime delle costruzioni che non possono essere altrimenti localizzate. Il rilievo consiste nella indicazione delle piante legnose (alberi ed arbusti) su apposita planimetria, corredata da sufficiente documentazione fotografica; i progetti dovranno, inoltre, proporre la compensazione con nuove piantumazioni, allo scopo dovranno essere utilizzate essenze tipiche della macchia mediterranea per una percentuale di almeno il 40 % di copertura vegetale.
Si prescrive per tutti i tipi di scavo distanze del tronco delle essenze arboree esistenti:

- per piante con diametro del tronco da 0,50 a 1,00 m la distanza minima dovrà essere superiore a 8,00 m;
- per piante con diametro del tronco da 0,20 a 0,50 m la distanza minima dovrà essere superiore a 5,00 m;
- per arbusti e piante con diametro del tronco inferiore a 0,20 m, la distanza minima dovrà essere superiore a 2,00 m.

Qualsiasi modificazione dell'attuale assetto della copertura vegetale, attraverso l'abbattimento di essenze legnose, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno ottenere la preventiva autorizzazione rilasciata dal Comune.
Negli appezzamenti e nei lotti privi di alberature e di essenze legnose dovranno essere poste a dimora, nell'atto della realizzazione degli interventi di costruzione previsti dal PSC, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di 2 piante per ogni 100 mq di superficie coperta (Sc), oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie coperta (Sc). L'insieme della copertura vegetale così costituita dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati tra loro, mentre le piante di alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a 2,00 m ed il loro diametro non può essere inferiore a 0,06 m misurato ad 1,00 m dal colletto.
E' vietato utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro e la salvaguardia dell'ambiente e con l'esigenza di conservazione della copertura vegetale esistente.
Qualora essenze arboree vengano inglobate in conglomerati nella fase di sistemazione di sedi stradali o di spazi pubblici aperti, o di equivalente spazio privato, la superficie scoperta attorno al tronco della pianta non può essere inferiore a quella di un quadrato con lato di 1,00 m.

Art. 42 - Aste fluviali e corsi d'acqua

Negli ambiti dei corsi d'acqua, e nelle zone di attenzione e di rischio idraulico, riportate nelle tavole di piano (vedi tavole Q.C.2. a e Q.C.2. b Sistema ambientale e tavola dei vincoli) sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi di modifica dello stato dei luoghi:

- regimazione idraulica, opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità idrauliche (eventuali materiali rimossi potranno essere resi disponibili soltanto qualora l'Autorità preposta lo ammetta espressamente)
- risagomatura delle sponde, delle aree golenali e più in generale delle aree vincolate ai sensi del presente articolo, rivolta alla ricostruzione di un più valido rapporto fra corso d'acqua e aree circostanti
- cura e intensificazione della compagine vegetazionale esistente

Gli interventi sopra elencati debbono essere progettati sulla base di specifico studio di impatto ambientale.

All'interno dei suddetti perimetri valgono, inoltre, le prescrizioni di cui al precedente articolo 40 per le trasformazioni ammissibili con le seguenti eccezioni:

- per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti e delle zone di attenzione, anche se non subordinati a vincolo conservativo, sono esclusi gli interventi di ampliamento
- la ristrutturazione, qualora ammessa, deve avvenire nel rispetto dei limiti volumetrici e planimetrici esistenti e previo parere della competente Autorità idraulica.

È ammessa la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico–artistico o storico–testimoniale.
Lungo l'intero tratto dei corsi d'acqua, comunque denominati e contrassegnati nella cartografia del PSC, siano essi tombati o a cielo aperto e indipendentemente dalla loro funzione, dovrà mantenersi sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,00 su entrambi i lati, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico, da misurare, a seconda dei casi, dal ciglio superiore della sponda del corso d'acqua scoperto, o dall'esterno del piedritto del manufatto scatolare, o dall'asse del manufatto circolare od ovoidale.
In caso di tombamento o deviazione del corso d'acqua, da realizzare sulla base di progetti redatti da parte dell'Autorità competente, o dalla stessa autorizzati, le fasce di rispetto saranno misurate in maniera corrispondente a quanto sopra indicato.

Capo 9 Disciplina delle attività produttive

Art. 43 - Finalità delle norme

Le norme del presente Capo individuano le disposizioni di natura urbanistica concernenti l'esercizio di attività produttive ed impianti di depurazione di acque reflue in grado di comportare significativi e rilevanti impatti sull'ambiente, sulle funzioni abitative e di servizio, e/o sulle risorse naturali. Disposizioni che costituiscono, in quanto applicabili, materia degli accertamenti istruttori e/o delle autocertificazioni di cui al DPR 28 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche.

Art. 44 - Attività a rischio di incidenti rilevanti

E' vietato l'insediamento nel territorio comunale di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi del DLGS 17 agosto 1999, n. 334, salvo che in zone appositamente localizzate previa valutazione dell'ampiezza del raggio di impatto e comunque ad una distanza non inferiore ad un chilometro dai limiti delle zone urbanizzate o di prevista trasformazione a fini insediativi.

Art. 45 - Prescrizioni per attività produttive comportanti rilevanti impatti sull'ambiente

I piani e i progetti per la realizzazione di insediamenti produttivi devono identificare e perimetrare gli ambiti in cui si prevede la localizzazione di attività che, in relazione all'esercizio di impianti produttivi o di disinquinamento, con particolare riferimento agli impianti di depurazione delle acque reflue di tipo organico biologico, comportino:

- esalazioni odorigene
- polverosità ambientale, anche per emissioni non convogliabili
- presenza di emissioni sonore, in termini tali da far risentire i propri effetti all'esterno dell'area aziendale.

Tali ambiti, all'interno dei quali è esclusa la realizzazione di abitazioni, anche annesse agli stabilimenti produttivi, devono essere ubicati in modo da garantire una distanza di ml 100 dai limiti delle zone urbanizzate o di prevista trasformazione a fini insediativi, e da qualunque edificio adibito ad usi residenziali o a pubblici servizi.

E' vietata la localizzazione di attività riconducibili alle suddette fattispecie in edifici o loro parti, se ubicati in ambiti diversi da quelli specializzati per attività produttive. Nelle aree per insediamenti produttivi sono vietate le attività comportanti l'utilizzo di acque di lavorazione il cui scarico comporti trattamenti epurativi di tipo biologico o chimico fisico, salvo che detti scarichi non presentino caratteristiche qualitative analoghe a quelle degli insediamenti civili, se non collegate a pubbliche fognature recapitanti ad impianti di depurazione, fermo restando il rispetto delle prescrizioni che riguardano l'impianto di depurazione aziendale.

Art. 46 - Prescrizioni per gli impianti di depurazione di acque reflue con ciclo biologico

Per la realizzazione di nuovi impianti, pubblici o privati, di depurazione biologica di acque reflue civili o di acque reflue derivanti da insediamenti produttivi, in grado di causare esalazioni odorigene o formazione di aerosoli, o l'ampliamento di impianti esistenti, è prescritta una fascia di rispetto non inferiore a ml 100 dai limiti delle zone urbanizzate o di prevista trasformazione a fini insediativi, e da qualunque edificio adibito ad usi residenziali o a pubblici servizi.
Per l'ubicazione di funzioni residenziali e di pubblico servizio in parti del territorio contermini ad impianti di depurazione a ciclo biologico, deve essere altresì osservata la fascia di rispetto di ml 100 da qualsiasi componente impiantistica esistente o di progetto. Deroghe dal distacco di ml 100, sia riferite alla realizzazione dell'impianto rispetto ad insediamenti residenziali e di pubblico servizio contermini, esistenti o di progetto, sia riferita alla localizzazione dei predetti insediamenti rispetto ad un impianto di depurazione preesistente, possono essere concesse subordinatamente alla presentazione di una documentazione d'impatto ambientale che, sulla base delle caratteristiche costruttive dell'impianto o dei dispositivi di adeguata mitigazione degli impatti che ne derivano, dimostri l'assenza di effetti a carico delle attività e funzioni oggetto di tutela. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di taglia inferiore o uguale a 50 abitanti equivalenti.

TITOLO 4°

IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Capo 10 Il sistema delle infrastrutture della mobilità

Art. 47 - Infrastrutture della mobilità

Il sistema delle infrastrutture per la mobilità è costituito dalla rete di impianti, opere e servizi che assicurano la mobilità delle persone e delle merci. Esso comprende i percorsi per la circolazione veicolare, pedonale e gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria esistenti e previsti, nonché le superfici adiacenti comprese nelle distanze di protezione o rispetto o nelle fasce di ambientazione.
Il PSC definisce:

- la rete delle principali infrastrutture e servizi per la mobilità e le relative fasce di rispetto (strade di Cat. A, B, C)
- le prestazione delle infrastrutture che garantiscano i livelli di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo che costituiscono gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale
- la regolamentazione delle fasce di rispetto
- le fasce di ambientazione destinate a interventi di mitigazione o compensazione degli impatti delle infrastrutture sul territorio e l'ambiente.

I PAU definiscono le infrastrutture stradali di nuova previsione, aventi minore rilevanza (strade di Cat. D, E, F).

Il REU individua le infrastrutture stradali esistenti o di progetto di minore rilevanza (strade di Cat. D,E,F) nelle tavole allegate relative agli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) di trasformabilità individuati dal PSC. Il Piano urbano del traffico può modificare e integrare le previsioni stesse del PSC e del REU, seguendone la procedura di approvazione delle varianti.

Art. 48 - Aree per il sistema delle infrastrutture

Le aree per le infrastrutture sono individuate nelle tavole del PSC che ne indicano l'ubicazione. Quando le aree per il sistema delle infrastrutture si sovrappongono alla partizione del territorio in ambiti l'asse di una via di comunicazione coincide, di conseguenza, con la demarcazione fra ambiti da essa separati. Una modifica al PSC che comporti variazione del tracciato dell'asse della via di comunicazione comporta automaticamente una corrispondente traslazione del limite di ambito.
I limiti delle aree per il sistema delle infrastrutture per la mobilità coincidono con quelli delle rispettive fasce di rispetto, quando questi sono esplicitamente indicati dalla cartografia. In assenza di indicazioni esplicite tali limiti sono assunti come coincidenti con quelli della superficie demaniale, o con quelli risultanti da progetti dichiarati di pubblica utilità. I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, in quanto stabiliti, oltre che in conformità alle norme sovraordinate e vigenti in materia, per ragioni di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture presenti. Fanno eccezione, fermi restando i limiti di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 735 e al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche, e previa acquisizione dell'autorizzazione in deroga dell'ente competente le aree all'interno dei piani di recupero dell'edilizia abusiva per i quali vige la normativa specifica in materia.
I tracciati delle vie di comunicazione localizzati dal PSC possono essere modificati dai PAU o da progetti di pubblica utilità, a condizione che rimangano compresi nei limiti dell'area per vie di comunicazione. I PAU possono apportare integrazioni al sistema delle vie di comunicazione di interesse locale, quando manchino specifiche e esplicite indicazioni del PSC.
Le aree occupate dalla viabilità sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico; sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma. In queste aree l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, tranne nei casi di attuazione con i PAU di iniziativa privata. Il PSC si attua per intervento diretto, attraverso il rilascio della concessione edilizia. Le sedi dei tracciati della viabilità riportati dal piano corrispondono all'ampiezza della strada, escludono quindi eventuali spazi complementari. I tracciati hanno, inoltre, valore direttamente attuativo, mentre in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche all'organizzazione e all'ampiezza della viabilità, senza che ciò comporti variante al piano; rappresentano essenzialmente la viabilità interna al territorio comunale, che può essere completata con la viabilità minore di servizio dei singoli isolati nei piani particolareggiati e nei piani di lottizzazione (PAU).

Art. 49 - Disciplina delle aree per il sistema delle infrastrutture della mobilità

Le aree per viabilità sono destinate alla realizzazione e al potenziamento di manufatti e impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché alla conservazione dello stato di natura.
I parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere realizzati su aree per viabilità. Nelle aree per viabilità sono ammesse anche altre opere infrastrutturali diffuse come gli impianti di distribuzione di carburanti con funzioni complementari o privi di funzioni complementari.
Le strade residenziali in ambito urbano rientrano in quelle del tipo locale a destinazione particolare, di cui all'art. 3.5 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5 novembre 2001, nelle quali prevale l'esigenza di adattare lo spazio stradale ai volumi costruiti e alle necessità dei pedoni e perciò dovranno prevedersi, in sede di progettazione, opportuni accorgimenti costruttivi e di segnaletica, per il contenimento delle velocità praticate.

Gli interventi sulle strade esistenti sono eseguiti adeguando le caratteristiche geometriche delle stesse alle presenti norme e a quelle del Decreto 5 novembre 2001, sopra citato, in modo da soddisfare nella maniera migliore le esigenze della circolazione, evitando di introdurre ulteriori situazioni di pericolosità.
Per tutto quanto non previsto nella presente normativa, si rinvia al Decreto 5 novembre 2001.

Art. 50 - Disciplina degli impianti di distribuzione dei carburanti

L'attività principale di vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione riguarda la vendita al dettaglio di carburanti e dei prodotti indicati dall'art. 2 bis della legge 28 dicembre 1999, n. 496, di conversione in legge con modificazioni del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 383.
Sono complementari all'attività di vendita le funzioni di bar, di ristorazione, di manutenzione e riparazione di autoveicoli, con esclusione delle autocarrozzerie, di commercio al dettaglio e di autonoleggio.
Gli impianti di distribuzione di carburanti con funzioni complementari non possono avere superficie utile superiore a 300 mq, e, se privi di funzioni complementari, non superiore a 50, fermo restando che la superficie fondiaria non può superare 4.500 mq.
L'esecuzione degli impianti è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- per la vendita dei prodotti indicati dall'art. 2 bis della legge 29 dicembre 1999, n. 496, di conversione in legge con modificazioni del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 383, i locali realizzati allo scopo non possono avere destinazione d'uso autonoma rispetto a quella dell'impianto di distribuzione di carburanti
- l'inserimento di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti, all'interno del territorio urbanizzato, è assoggettato a valutazione di compatibilità ambientale e deve essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosol prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della DIA deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico
- all'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi degli impianti di distribuzione di carburante, una fascia della larghezza minima di ml 8 deve essere mantenuta a verde, e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone, la fascia può essere proporzionalmente ridotta fino ad una dimensione minima di ml 3 per gli impianti aventi superficie fondiaria inferiore a 4.500 mq
- la cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari, inoltre, è fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, modificato ed integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli nel pristino stato.

Gli impianti comprendenti anche pensiline, spogliatoi, servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari sono soggetti al regime abilitativo proprio del tipo di opere.
Per quanto attiene la disciplina dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività di distribuzione di carburante, si rinvia al D.lgs. 11 febbraio 1998, n. 32 e s.m. e alle eventuali norme regionali e provinciali in vigore.

Art. 51 – Classificazione delle vie di comunicazione

Le vie di comunicazione che percorrono il territorio comunale sono classificate, conformemente all'art. 2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni, al regolamento di esecuzione e successivi provvedimenti attuativi, nelle seguenti categorie:

- B strade extraurbane principali
- C strade extraurbane secondarie
- E strade urbane di quartiere e di interquartiere;
- F strade locali;

Art. 52 – Distanze minime dalle vie di comunicazione

Le distanze minime a protezione del nastro stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal confine stradale, sono le seguenti:

- strade di tipo B: ml 40,00, fuori dei centri abitati; per le recinzioni ml 5,00
- strade di tipo C: ml 30,00, fuori dei centri abitati; per le recinzioni m. 3,00
- strade di tipo E: da ml 0,00 a ml 10,00, così come indicato nella cartografia di PSC
- strade di tipo F: ml 20,00, fuori dai centri abitati e ml 5,00 all'interno dei centri abitati; per le strade vicinali, così come definite dall'art. 3, comma 1 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni, la distanza è di ml 10,00.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno degli ambiti previsti come edificabili o trasformabili dal PSC, o negli ambiti inseriti in PAU già esecutivi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- strade di tipo B: ml 20
- strade di tipo C: ml 10,00.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Per le strade non comprese nel precedente elenco che costituiscono la rete urbana esistente e quella di previsione si rimanda a quanto disposto nel presente regolamento all'articolo 67 (distanze e altezze).

A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a m. 1,50, ed, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a m. 2,00.

Fuori dai centri abitati le recinzioni costituite da siepi vive, o da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari sostenute da paletti infissi direttamente nel suolo o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo, tenute ad altezza non superiori a m. 1,00, la distanza da osservarsi dal confine stradale è m. 1,00. Per le medesime recinzioni sostenute da pali infissi in cordoli emergenti di oltre cm. 30 dal suolo, la distanza da osservarsi è di m. 3,00.

Nel caso in cui l'edificazione a lato di strade di categoria F o non classificate determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento, ove a ciò non ostino indicazioni grafiche di rispetti stradali o le norme sopra richiamate.

In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia del PSC e del REU e quanto previsto nel presente articolo, prevale quest'ultimo.

Art. 53 – Disciplina delle fasce di rispetto delle vie di comunicazione

Nelle fasce di rispetto individuate dal precedente articolo sono consentite le attività di trasformazione che riguardano esclusivamente edifici esistenti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di tipo conservativo, quelli di manutenzione e la ristrutturazione qualora riguardi opere interne senza modifiche della sagoma dell'edificio me aumento del volume.

Le recinzioni ricadenti all'interno della fascia di rispetto devono essere realizzate in siepe viva con eventuale rete metallica.

Le barriere anti rumore o altri manufatti finalizzati al contenimento dell'impatto acustico possono essere posizionati nell'ambito delle fasce di rispetto, fatte salve le disposizioni relative alla sistemazione di ostacoli fisici di cui al vigente D.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e s.m., nonché l'ottenimento delle eventuali necessarie autorizzazioni alla collocazione da parte degli Enti competenti.

Lungo l'intero loro tratto, dovrà essere mantenuta sgombra da edifici, pertinenze, recinzioni, piantagioni, siepi una fascia di m. 4, da misurarsi dal pannello o dalla base della scarpata, per consentire le operazioni di manutenzione.

Art. 54 – Disciplina degli interventi di ambientazione lungo le vie di comunicazione

Ai fini della tutela ambientale e paesaggistica, di riqualificazione del paesaggio urbano o periurbano, della mitigazione dell'inquinamento acustico e della ricaduta di inquinanti aerodispersi generati dal traffico veicolare, devono essere realizzate fasce di ambientazione lungo le vie di comunicazione. Le fasce di ambientazione sono destinate ad interventi sia di nuove piantumazioni, attuate con tecniche di tipo forestale, sia mediante vincolo conservativo su impianti, colture e piantate preesistenti.
Le fasce di ambientazione devono essere obbligatoriamente realizzate nelle aree contermini alle strade di categoria B e C, di cui all'art. 51 delle presenti norme, anche se la proprietà di tali aree sia privata.
Le fasce di ambientazione devono essere realizzate con essenze arboree e arbustive autoctone, privilegiando, in funzione della disponibilità di area, la creazione di fasce boschive, filari, barriere vegetali e siepi.
Ai fini del contenimento dell'impatto acustico possono essere previsti movimenti di terra, nonché la installazione di barriere fonoassorbenti o fonoisolanti artificiali, da integrare con gli elementi naturali. Le fasce di ambientazione sono obbligatorie e sono approvate assieme ai progetti esecutivi delle opere pubbliche e su aree che sono perciò riservate all'espropriazione. La loro realizzazione può tuttavia avvenire da parte dei privati proprietari, conformemente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e dei progetti esecutivi, mediante apposita convenzione che contenga i patti per la realizzazione, l'uso e la manutenzione del verde.

Capo 11 Le dotazioni territoriali

Art. 55 – Il sistema delle dotazioni territoriali

Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana e ecologico ambientale definiti dalla LUR. Il PSC e il presente regolamento stabiliscono la dotazione territoriale richiesta per soddisfare le necessità commisurate alla popolazione teorica insediata, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, e degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da realizzare. Le dotazioni territoriali che sono previste sulle parti del territorio soggette a trasformazione sono realizzabili esclusivamente in attuazione dei PAU o sulla base delle concessioni edilizie convenzionate. Quando siano realizzate direttamente dai soggetti interessati sono regolamentate dalla convenzione urbanistica.
Concorrono al sistema delle dotazioni territoriali:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- le attrezzature e gli spazi collettivi.

Le aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono vincolate ad uso pubblico e devono essere cedute gratuitamente al Comune. Le aree destinate alle attrezzature e spazi collettivi sono parimenti vincolate e devono essere cedute gratuitamente al Comune nella misura determinata dal presente regolamento, salvo monetizzazione ai sensi degli articoli seguenti. Per quanto attiene alle dotazioni di carattere generale — opere infrastrutturali diffuse — sono ammesse nelle aree per vie di comunicazione e nella generalità del territorio extraurbano, fatte salve le prescrizioni previste nelle zone di interesse o tutela paesaggistica e ambientale. La costruzione e la modificazione di vie di comunicazione, di condotte per il trasporto sul territorio di energia e fluidi, nonché di opere relative al sistema idrografico di superficie, ove non consistano in opere di viabilità classificate dall'art. 51, è ammessa anche in assenza di specifiche indicazioni o previsioni da parte del PSC, a condizione che si tratti di progetti di pubblica utilità.

Art. 56 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione

Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Ne fanno parte:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche comprese le aree di sedime
- altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
- la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche
- gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi
- le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento
- il verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici.

Art. 57 – Le attrezzature e gli spazi collettivi

Gli immobili destinati a servizi di interesse collettivo per la realizzazione di opere, impianti e spazi attrezzati pubblici, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, costituiscono attrezzature e spazi collettivi.
Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- l'istruzione
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile
- le attività culturali, associative e politiche
- il culto
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive
- gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi
- i parcheggi pubblici.

Art. 58 – Le dotazioni ecologiche e ambientali

Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico e elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti. La realizzazione di tali dotazioni costituisce titolo preferenziale per l'attribuzione di premialità in termini di dotazione aggiuntiva di capacità edificatorie.

Art. 59 – Modalità del concorso da parte dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali

Gli operatori delle trasformazioni territoriali da attuare attraverso pianificazione attuativa (PAU) concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate alle trasformazioni stesse, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti. Le trasformazioni territoriali che comportano nuovi insediamenti hanno l'obbligo di:

- provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti al servizio diretto degli stessi, nonché alla cessione al Comune delle stesse con le relative aree di sedime secondo quanto previsto dalle schede norma del presente regolamento
- provvedere al reperimento e alla cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella quantità fissata dalle schede norma del presente regolamento
- provvedere alla realizzazione e cessione gratuita al Comune delle dotazioni ecologiche ambientali ove previste
- concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi, nella quantità stabilita nel presente regolamento (vedi art. 60 e 61), attraverso la corresponsione della quota del contributo per la loro costruzione.

Sono esonerati dall'obbligo del reperimento e della cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature e spazi collettivi gli interventi su aree del territorio comunale per i quali il PSC non prescriva la necessità di dotazioni territoriali in quanto già esistenti. All'interno dei piani attuativi, fermo restando l'obbligo del reperimento integrale dei parcheggi pubblici e del verde attrezzato, deve essere effettuata la monetizzazione in cambio del reperimento e della cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature e spazi collettivi, nei casi in cui l'Amministrazione comunale lo richieda. In alternativa a tale monetizzazione, le aree possono essere reperite anche al di fuori del comparto oggetto di intervento. Le somme derivanti dalla monetizzazione sono destinate all'attuazione degli interventi riguardanti prioritariamente la manutenzione, il miglioramento e la rifunzionalizzazione dei servizi pubblici esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità. Gli obblighi di cui al presente articolo ed in particolare le modalità di realizzazione diretta, da parte dei soggetti interessati, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni ecologiche ed ambientali e le relative forme di gestione, i contributi concessori dovuti e le monetizzazioni, calcolate secondo le modalità contenute nelle relative deliberazioni comunali, vengono regolamentati con apposita convenzione. Nel caso di PAU di iniziativa privata, l'autorizzazione alla formazione deve specificare l'esistenza o meno dell'obbligo di cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, la loro estensione e l'eventuale obbligo di monetizzazione.

Art. 60 –Standard urbanistici

Gli standards urbanistici di cui ai precedenti articoli sono stabiliti così come segue:

- insediamenti residenziali: 18 mq per abitante
- insediamenti terziari: 80mq/100mq di superficie utile;
- insediamenti industriali: 10mq/100mq di superficie territoriale (10% St).

Art. 61 –Determinazione della quantità di aree da cedersi gratuitamente

All'interno dei PAU, la dotazione obbligatoria da cedere gratuitamente al Comune è la seguente:

- negli insediamenti residenziali da realizzare negli ambiti del sistema insediativo consolidato sottoposti a Piano di Lottizzazione vigente valgono le previsioni inserite nella convenzione sottoscritta con l'Amministrazione comunale
- negli insediamenti residenziali e in quelli residenziali a carattere turistico da realizzare negli ambiti del sistema insediativo di nuovo impianto, nelle aree che il PSC indica come sottoposte a trasformazione, per ogni 100 mc di costruzione si deve prevedere la cessione gratuita di aree così ripartite da considerare quale minimi inderogabili e fatto salvo quanto indicato dal REU per ogni ambito:
    a) 4,50 mq per istruzione
    b) 2,50 mq per parcheggi
    c) 2,00 mq per attrezzature pubbliche
    d) 9,00 mq per verde attrezzato
- negli insediamenti terziari: direzionali, commerciali, ricreativi e ricettivi è pari a mq. 80/100 mq di superficie utile, di cui 40% per parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e 60% per aree per attrezzature e spazi collettivi

- negli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, e per gli insediamenti turistici a carattere ricettivo-alberghiero è pari al 10% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti, pari a 10 mq per ogni 100 mq di St, di cui il 33% parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento e il 67% per aree per attrezzature e spazi collettivi.

Negli insediamenti polifunzionali la dotazione di cui sopra viene calcolata in proporzione all'incidenza, in termini di superficie utile, delle diverse destinazioni previste dal PAU. La normativa dei POT può prevedere, per singole aree, dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da cedere gratuitamente, al Comune, fino alla concorrenza delle quantità di cui ai precedenti comma, anche nell'ambito di interventi diretti e convenzionati.

Art. 62 - Attrezzature pubbliche

Parte del territorio destinata ad attrezzature e impianti d'interesse generale. L'attuazione del PSC in queste zone è diretta, in conformità alle specifiche norme edilizie di legge e del presente regolamento. L'intervento di trasformazione spetta unicamente all'Ente Pubblico e per le caratteristiche delle costruzioni valgono le norme previste da leggi nazionali e regionali vigenti negli specifici settori di appartenenza delle opere previste.
Il PSC localizza le seguenti sottozone con caratteristiche differenti:

- *Attrezzature ed impianti d'interesse generale esistenti*
  Attrezzature ed impianti d'interesse generale indicati nelle tavole allegate al presente regolamento (tavole con la sigla REU, e la dicitura dotazioni territoriali) con apposita simbologia. Tali zone comprendono aree di pertinenza di attrezzature pubbliche già realizzate per le quali sono previsti interventi atti al loro mantenimento o previste da strumenti urbanistici attuativi precedentemente approvati dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di necessità di una loro trasformazione il Comune può richiedere, al fine della realizzazione, la redazione di un Progetto Unitario esteso all'intera area, che dovrà definire le indicazioni planivolumetriche della nuova attrezzatura e la cui approvazione dovrà essere preordinata al rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni. Nell'ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia ed allo specifico Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria.
- *Spazi pubblici attrezzati a parco e a verde attrezzato*
  Attrezzatura d'interesse generale da adibire a parco d'iniziativa pubblica. In questa zona l'attuazione del piano è subordinata alla redazione ed approvazione di un Progetto Unitario esteso all'intera zona sottoposto all'osservanza delle norme di tutela della copertura vegetale. E' prevista la realizzazione dei servizi di ricezione e di custodia. E' consentita, inoltre, la realizzazione di costruzioni provvisorie in aree da cedere in concessione a privati da parte del Comune, per servizi ristorativi e aree di sosta turistica.

Gli ambiti suddetti corrispondono alle zone F indicate dal PRC vigente all'atto della formazione del PSC e aree nuove destinate a verde attrezzato; sia le aree già impegnate che quelle non ancora interessate da interventi che il PSC destina a servizi pubblici o di uso pubblico; comprende in generale, le attrezzature collettive così come specificate dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 25 gennaio 1967 n. 425.Oltre agli interventi consentiti in ogni sottozona, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a).b),c), e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.

Art. 63 - Attrezzature e servizi pubblici di quartiere

Parte del territorio destinata ad attrezzature e servizi pubblici. L'attuazione del PSC in queste zone è diretta, in conformità alle specifiche norme edilizie di legge e del presente regolamento. L'intervento di trasformazione spetta unicamente all'Ente Pubblico e per le caratteristiche delle costruzioni valgono le norme previste da leggi

nazionali e regionali vigenti negli specifici settori di appartenenza delle opere previste. Tale ambito è destinato alle seguenti attrezzature: scolastiche, religiose, amministrative, culturali, sanitarie e assistenziali, commerciali (mercati), sportive e ricreative (verde pubblico). Il PSC conferma le aree già localizzate dal PRG previa verifica della compatibilità rispetto al rischio ambientale e previa verifica della dotazione in base alle previsioni di sviluppo. Tali aree sono suddivise e contrassegnate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- istruzione;
- parcheggi;
- servizi di interesse generale;
- verde pubblico.

1) - istruzione:
le aree con questa denominazione sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano le norme previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

2) - parcheggi:
i parcheggi saranno realizzati a livello stradale con tecniche che garantiscano la permeabilità dei suoli e la sufficiente alberatura al fine di ottenere una diffusa ombreggiatura dei posti macchina; la loro realizzazione, nel sistema insediativo storico e in quello consolidato, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

3) - servizi di interesse generale:
le aree con questa denominazione sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, assistenziali, ricreative. Nelle nuove costruzioni si applicano gli indici ed i parametri urbanistici previsti per la zona territoriale omogenea che li contiene.

3) - verde pubblico:
le aree con questa denominazione sono destinate a giardino pubblico ed aree attrezzate per il gioco dei bimbi e lo sport. Possono essere realizzate costruzioni per attrezzature sportive ed unicamente costruzioni in precario ad uso bar - ristoro.

5) – viabilità
le aree occupate dalla viabilità è consentita la realizzazione delle opere destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico e di eventuali spazi complementari. Gli spazi da destinare alla viabilità nei PAU non può essere inferiore a 7 mq.

TITOLO 5°
LA DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE

Capo 12 Norme generali

Art. 64 – Parametri urbanistici ed edilizi, definizioni

L'urbanizzazione e l'edificazione nei vari ambiti del sistema insediativo del territorio comunale sono regolamentati dai seguenti parametri:

1. St = *Superficie territoriale*
é la superficie totale di una porzione di territorio comprensiva della superficie fondiaria e delle superfici per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non indicate nella planimetrie del PSC e nelle schede norma del REU perché da reperire per mezzo di strumenti urbanistici di attuazione. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale, o altro parametro edilizio

stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla rete principale di viabilità e dei trasporti.

2. Su = *Standard urbanistici*

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, di cui all'art. 53 della LUR e successive modifiche e integrazioni.

Su1 = *superficie per opere di urbanizzazione primaria*

comprende le aree destinate alle seguenti opere: strade residenziali; spazi di sosta e parcheggi; fognature; impianti a rete; pubblica illuminazione; spazi di verde pubblico attrezzato.

Su2 = *superfici per opere di urbanizzazione secondaria*

comprende le aree destinate alle seguenti opere: asilo nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali; chiese ed altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; aree verdi di quartiere.

3. Pe = *Potenzialità edificatoria*

La potenzialità edificatoria di un'area è la quantità edilizia massima consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico–edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, espressa in superficie, volume, abitazioni o altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà successivi. Il calcolo della potenzialità edificatoria di un'area va riferito all'assetto fondiario esistente al momento della presentazione della domanda di trasformazione di ciascun immobile.

4. Cu = *Carico urbanistico*

Il carico urbanistico di un insediamento è l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in relazione alle dotazioni territoriali; tale carico si valuta applicando i relativi "standard" delle dotazioni territoriali alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso. Il carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti, oppure indirettamente mediante grandezze a questi correlate, come il volume, la superficie utile, il numero di abitazioni esistenti o edificabili nell'area considerata. L'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, costituisce aumento di carico urbanistico quando comporti l'incremento delle esigenze urbanistiche in relazione alle dotazioni territoriali, e quando tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare.

5. Ci = *Capacità insediativa*

La capacità insediativa (CI) di un intervento urbanistico o edilizio viene espressa, per ciascuna zona elementare, per quanto riguarda la residenza, in abitazioni, come valore assoluto o come densità territoriale; per quanto attiene alle funzioni produttive, la medesima capacità si esprime in superficie utile, come valore assoluto o come densità territoriale. Valori convenzionali della capacità insediativa, diversi da quelli indicati al comma precedente, si applicano solamente nei casi espressamente indicati dalle schede–norma allegate.

6. Sf = *superficie fondiaria*

é la superficie del lotto edificabile oppure di un lotto su cui già insiste un edificio, o, più in generale, la porzione di superficie territoriale avente destinazione omogenea misurata al netto di strade, spazi pubblici e aree per attrezzature sociali (dotazioni territoriali per standard urbanistici). Negli strumenti urbanistici di attuazione per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria; in questo caso la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano le unità minime di intervento. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria, o diverso parametro edilizio, eventualmente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

7.Um = *Unità minima d'intervento*

è la minima superficie fondiaria, o l'area prescritta dagli strumenti urbanistici come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico–edilizio; nel primo caso rappresenta il lotto minimo edificabile, nel secondo caso l'unità minima insediativa indicata espressamente dalle schede norma o parametricamente dal REU. Qualora la unità minima risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente in ragione della rispettiva titolarità.

8. E = *Edificio*

è la costruzione o il manufatto che, non necessariamente infisso al suolo e pur semplicemente aderente a questo, alteri lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, sia destinato alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

9. E = *Edificio residenziale*

è l'edificio destinato per la maggior parte della superficie utile ad abitazione. La restante parte della superficie utile può essere destinata o sarà destinabile ad usi non residenziali, in conformità alle previsioni urbanistico edilizie.

10. UE = *Unità edilizia*

è l'organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione realizzata e trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

11. E = *Area di pertinenza*

è la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia, almeno, pari alla consistenza —legittimata o legittimabile — dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni l'area deve essere individuata progettualmente, e, come tale, deve essere accatastata.

12. Eu = *Edificio unifamiliare*

è un'unità edilizia con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio di un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono, altresì, quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno riferito, nella mappa catastale, ad un'unica particella. Tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, ed una propria particella catastale. Ai fini della gratuità del permesso di costruire per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

13. Ut = *Unità tipologica*

è l'unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio, anche se aderente ad altre.

14. Te = *Tipo edilizio*

è l'insieme degli elementi costruttivi, strutturali, distributivi, e stilistico – compositivi il cui riconoscimento, nell'edificio preso in considerazione, ne rende possibile l'attribuzione al tipo stesso.

15. Ui = *Unità immobiliare*

è la minima entità edilizia, con o senza area di pertinenza, così come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

16. A = *Abitazione*

Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche formato da un solo componente) che presenti, almeno, i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5 luglio 1975. Ogni abitazione deve disporre delle dotazioni obbligatorie prescritte dalla presente normativa.

17. Pe = *Pertinenza edilizia*
    è quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è destinata in modo durevole al servizio o ad ornamento di un'unità immobiliare, la cui superficie utile ha per lo più il carattere di superficie accessoria. Quando l'intervento pertinenziale comporti la realizzazione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale si qualifica come nuova costruzione.
18. Pcc = *Parti comuni condominiali*
    sono le parti elencate all'art. 1117 del Codice Civile, che costituiscono generalmente superficie accessoria.
19. Se = *Superfetazione edilizia*
    è quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante. Rientrano, per analogia, fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento, I PAU stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.
20. Fr = *Fabbricati rurali*
    sono le strutture o il complesso di strutture aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali rispondenti all'attività agricola. Rientrano in tale categoria le costruzioni rurali adibite all'uso abitativo utilizzate dagli operatori agricoli insediati (coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale, operai a tempo determinato e indeterminato, operatori part time, collaboratori familiari, imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 codice civile e dai loro familiari o dal proprietario), nonché gli annessi rustici aventi dimensioni e tipologie rapportate alle esigenze dell'azienda agricola, in condizioni di ordinarietà.
21. Fas = *Fabbricati agricoli di servizio*
    sono i fabbricati o parti di essi destinati a:
    1. depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;
    2. serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;
    3. ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

    sono altresì tali i fabbricati di servizio interaziendali o parti di essi destinati :
    1. deposito per attrezzi e rimesse per macchine agricole nelle aziende associate;
    2. ricovero animali delle aziende associate;
    3. strutture di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione delle produzioni delle aziende agricole associate.

6. It = indice di fabbricabilità territoriale
    rappresenta il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale.
7. If = indice di fabbricabilità fondiaria
    rappresenta il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria. Nei piani urbanistici attuativi, nel rispetto della cubatura massima realizzabile nell'intera area d'intervento ricavabile dall'applicazione dell'indice territoriale (It), il valore di If, ove previsto dal P.R.G., è da ritenersi indicativo in quanto funzione della incidenza della localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
8. Sc = superficie coperta
    è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con

esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

9. Rc = rapporto di copertura

è il rapporto tra la superficie coperta dalle costruzioni (Sc) e la superficie del lotto (Sf), indica la frazione di lotto coperto dalle costruzioni.

10. Su = superficie utile

è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi entro il profilo esterno delle pareti, al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi).

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

a) porticati di uso pubblico;
b) porticati di uso privato qualora non superino il 30% della superficie utile stessa;
c) gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i volumi tecnici così come definiti dalle presenti norme;
d) le centrali termiche, le cabine elettriche, gli immondezzai, le cantine, i magazzini, i laboratori, gli altri ambienti di servizio dell'immobile (tenditoi, lavanderia) con le relative scale di accesso, se emergenti dal suolo non oltre i metri 1,40 e se ad uso esclusivo dei residenti;
e) le autorimesse, con i relativi spazi di manovra e di accesso, utilizzati esclusiva-mente dai residenti dell'edificio e se emergenti dal suolo non oltre i metri 1,40;
f) i sottotetti non abitabili e le soffitte la cui altezza, misurata nel punto più alto, non superi i due metri.

Nel computo della superficie utile sono compresi:

g) i porticati di uso privato per la parte eccedente il 30% della superficie utile stessa;
h) gli ambienti di cui ai punti c) e d), se emergenti dal piano del terreno circostante oltre i metri 1,40;
h) i sottotetti e le soffitte la cui altezza, misurata nel punto più alto, supera i due metri di altezza;
i) gli ambienti interrati agibili ed adibiti allo svolgimento di attività non previste dai precedenti punti c) e d) con permanenza anche discontinua delle persone.

11. Hp = altezza di piano di un fabbricato

è l'altezza del piano misurata dal pavimento all'intradosso del solaio che ne delimita il soffitto.

Nel caso di piano delimitato da soffitti orizzontali discontinui o da soffitti inclinati, deve intendersi l'altezza di piano la media delle altezze presenti.

Nel caso di piano seminterrato le altezze vanno misurate come differenza di quota tra il terreno circostante l'edificio e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra; nel caso di terreno in pendenza l'altezza di piano è definita come media delle altezze misurate in corrispondenza dei vari fronti dell'edificio.

12. Hf = altezza di ciascun fronte di un fabbricato

è data dalla media delle altezze valutate: dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte) all'estradosso dell'ultimo solaio, per gli edifici con co-pertura piana o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%.

13. H = altezza di un fabbricato

è pari alla media aritmetica delle altezze dei vari fronti (Hf). Sono esclusi dai limiti di altezza i volumi tecnici così come definiti al successivo p.to 16.

14. V = volume di un fabbricato

è la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano per le relative altezze (Hp) incrementate dello spessore dei solai che ne costituiscono i soffitti. Dal calcolo del volume vanno esclusi i volumi tecnici così come definiti al successivo p.to 16.

15. Vm = volume massimo

è il volume che può essere costruito in una zona omogenea applicando l'indice territoriale all'intera superficie territoriale della zona. Oppure, nel caso di redazione di strumenti urbanistici attuativi, è il volume che può essere costruito su di un comparto applicando l'indice territoriale stabilito dal piano

all'intera superficie territoriale del comparto. Nel caso di rilascio di concessione edilizia per le zone direttamente attuative è il volume che può essere costruito applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie fondiaria di un lotto.

16. Vt = volumi tecnici di un fabbricato
    sono gli spazi necessari a contenere ed a consentire l'accesso di impianti tecnici (idrico, elevatorio, televisivo, elettrico, di ventilazione, di condizionamento) che, per esigenze tecniche e di funzionalità, non possono trovare luogo entro il corpo del fabbricato.
17. N = numero dei piani fuori terra
    s'intendono fuori terra i piani emergenti dal livello della sistemazione del terreno (piano del marciapiede, piano stradale, quota terreno sistemato) con esclusione del sottotetto se praticabile ma non abitabile.
18. ATU = Ambiti Territoriali Unitari
    s'intendono le porzioni di territorio che hanno caratteristiche omogenee per quanto riguarda le condizione fisiche e le destinazione d'uso loro assegnate. La misura dell'area dell'ATU si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione e manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali.

Art. 65 – Definizioni particolari

1. *Altana*
   è una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
2. *Androne*
   è una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
3. *Balcone*
   è un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta–finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
4. *Ballatoio*
   è un balcone continuo con funzione di percorso.
5. Chiosco
   è un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
6. Galleria
   è un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
7. *Gazebo*
   è un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica, avente pianta inscrivibile in cerchio con diametro massimo m. 3.00.
8. *Giardino d'inverno*
   è lo spazio di servizio, non abitabile, con funzione di isolamento termico nel periodo invernale e raffrescamento in quello estivo, costituito da un ambiente non riscaldato, integrato nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra nord/est e nord/ovest.
9. *Loggia*
   è una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.
10. *Pensilina*
    è un ripiano orizzontale o inclinato non praticabile a sbalzo, posto a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati
11. *Pergola*

è una impalcatura a sostegno di viti o altre piante rampicanti, priva di copertura, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file ed orizzontali o a volta.

12. *Portico*
    è uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
13. *Pro servizi*
    sono le strutture edilizie isolate comprendenti sia i servizi all'abitazione quali forno, legnaia, eccetera, sia piccoli allevamenti per autoconsumo, quali porcile, pollaio, eccetera, di altezza interna netta inferiore a m. 2,50 per piano.
14. *Serra* solare
    è l'impianto tecnologico con funzione di captazione solare da un ambiente non riscaldato, integrato nelle facciate esposte nell'angolo tra sud/est e sud/ovest, vetrato per il 70%, con volume inferiore al 20% del volume dell'edifico riscaldato, dotato di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili.
15. *Terrazza*
    è un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
16. *Tetto* verde
    è lo spazio di servizio ubicato sulla copertura degli edifici, con funzione di isolamento termico nel periodo invernale e di raffrescamento in quello estivo, costituito da vegetazione, privo di copertura e dotato di accesso per la manutenzione.
17. *Tettoia*
    è una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.
18. Veranda
    è una loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di «serra» per lo sfruttamento dell'energia solare.

Art. 66 – Applicazione degli indici

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nei piani particolareggiati di attuazione e nei piani di lottizzazione.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione di singoli lotti, sia nel caso di attuazione di lottizzazioni o di altro strumento urbanistico particolareggiato, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono la pianificazione urbanistica attuativa.

Le quantità espresse in numeri delle superfici (St, Sf) degli ambiti del sistema insediativo, riportate negli elaborati di piano, si devono considerare puramente indicative in quanto rilevate dalle misurazioni dei supporti cartografici. Sono, invece, da considerare prescrittivi:

- l'indice territoriale (It);
- l'indice fondiario (If), se prescritto;
- il volume massimo edificabile (Vm) che non può in ogni caso essere superato;
- le superfici per spazi pubblici (S1 ed S2) in quanto minimi inderogabili da reperire nella misura non inferiore dello standard assegnato.

Ai fini dell'applicazione degli indici, sia territoriali sia fondiari, vanno computati i volumi esistenti, asservendo ad essi l'area risultante dall'applicazione degli indici di zona; non possono essere comunque utilizzate aree fondiarie già asservite quali pertinenze, e interamente computate per costruzioni precedenti, e successivamente frazionate. Nel caso di edificazione successiva all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, i totali dei volumi che risultano costruiti sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale dell'intero ambito pianificato.

Ai fini del calcolo della popolazione teorica degli ambiti del sistema insediativo residenziale, per la definizione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), e della relativa quota di standard da reperire negli strumenti urbanistici attuativi, si applica come parametro per residenze sia stabili che turistico -

stagionali un abitante per ogni 100 mc di volume edificabile.
Al fine dell'applicazione delle presenti norme, qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo è da intendersi riferito a quello presente alla data di esecutività della delibera di adozione della specifica norma.

Art. 67 – Distanze ed altezze

Negli ambiti del sistema insediativo storico le distanze minime fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale. Negli ambiti del sistema insediativo consolidato per le ricostruzioni e costruzioni in lotti interposti tra edifici esistenti sono consentiti gli allineamenti, in pianta ed in alzato, per i fronti lato strada agli edifici preesistenti.
In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di dieci metri; detta norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, non si applica nel caso di pareti prospicienti non finestrate. E' prescritta inoltre una distanza minima dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 m; tale distanza minima assume il valore di 6,00 m nel caso di edifici da costruirsi in ambiti del sistema insediativo a carattere produttivo, con destinazione d'uso artigianale–industriale.
Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PSC la cui altezza non consente le distanze minime tra fabbricati previste dai precedenti commi, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze minime previste dalla legge n°1684 del 25.11.1962 e successive modifiche ed integrazioni. E' consentita la costruzione di edifici con pareti cieche in aderenza o sul confine nei casi previsti dalla legge.
Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
a)- 5,00 m per lato, per strade di larghezza inferiore o uguale a 7,00 m;
b)- 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 e 15,00 m;
c)- 10,00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m.
Nel caso di singoli fabbricati le maggiorazioni di cui ai punti a), b) e c) devono intendersi quali distacchi minimi dal ciglio stradale. Sono fatte salve le particolari prescrizioni disposte dalle successive norme. Qualora le distanze tra fabbricati, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nei seguenti casi:

- di mantenimento di allineamenti assegnati o fra edifici preesistenti in ambiti del sistema insediativo storico e del sistema insediativo consolidato;
- di presenza di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Le distanze dai confini si misurano dal muro perimetrale degli edifici o dagli sbalzi tamponati con un aggetto superiore ad 1/10 della distanza dal confine di proprietà. Sono consentiti aggetti non tamponati con un minimo di distanza dal confine di metri 3 e scale esterne a giorno con un minimo di distanza di metri 3,80.
Per le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni a protezione del nastro si rimanda a quanto disposto dal presente regolamento al precedente articolo 52.
Al fine dell'attuazione del capo IV della legge n°47 del 28.2.1985 e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, sono previste deroghe alle norme relative alle distanze, ad esclusione dei casi di edifici o parti di essi che costituiscano intralcio al traffico e pericolo alla sicurezza stradale.

Art. 68 – Parcheggi privati

Nel caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazione di un intero edificio, vanno individuati spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte dal presente articolo.
Per gli edifici prospicienti piazze, slarghi, e/o zone di parcheggio pubblico, ad esclusione di quelli a destinazione

residenziale e di quelli prospicienti la viabilità statale e provinciale, è possibile rilasciare deroghe alle presenti disposizioni, previo parere degli uffici competenti e con delibera del Consiglio Comunale, purché venga accertata la dotazione di parcheggio pubblico sufficiente e senza pregiudizio del traffico.
Gli spazi di parcheggio dovranno essere ricavati nelle costruzioni interessate o nell'area scoperta di pertinenza, o in aree limitrofe ad esclusivo uso delle stesse, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; dovranno essere opportunamente segnalati con apposita segnaletica a cura e spese dell'interessato e secondo disposizioni dell'Amministrazione Comunale.
Le superfici per spazi di parcheggio dovranno essere reperite nella misura non inferiore a 2 mq per ogni 20 mc di costruzione; nel caso di impianti all'aperto, ed in tutti i casi in cui è limitata la realizzazione di volumetrie rispetto alla capacità ricettiva effettiva dell'impianto, come cinema all'aperto, piste da ballo, attrezzature per lo svago e campi da gioco etc., le superfici vanno dimensionate nella misura non inferiore a 10 mq per ogni 3 posti di capacità dell'impianto; in ogni caso sono fatte salve le diverse disposizioni di eventuali normative di legge e/o specifici regolamenti comunali.
Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, è previsto che ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, da destinare a servizi e a verde, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, quantità che va a sommarsi alla quantità di 1 mq per ogni 10 mc di costruito. Tale quantità è ridotta alla metà negli ambiti del sistema insediativo storico e in quelli del sistema insediativo consolidato, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Capo 13 La Perequazione

Art. 69 – Finalità della norma

Le trasformazioni del sistema insediativo comportano importanti valorizzazioni immobiliari delle quali il PSC promuove:

- l'estensione dei benefici alla collettività in maniera adeguata e proporzionale
- l'acquisizione senza costi significativi delle aree da destinare a verde, ad attrezzature di interesse generale.

La finalità della norma è di riconoscere la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentano caratteristiche omogenee, determinando una eguale misura del diritto edificatorio per quegli ambiti che hanno uguale stato di fatto e di diritto al momento della formazione del piano stesso. Così la quantità di edificazione spettante ai terreni destinati ad usi urbani è indifferente alle specifiche destinazioni d'uso a cui gli stessi sono legati.

Art. 70 – Caratteristiche e applicazione della perequazione

Il PSC, che è il primo livello di applicazione della perequazione, procede all'individuazione degli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) per i quali è prevista una destinazione d'uso a carattere urbano. Procede, inoltre, alla localizzazione di massima delle infrastrutture a rete e delle attrezzature fondamentali che ne definiscono la struttura urbana. Per destinazioni d'uso di carattere urbano si intendono quelle definite all'art. 57 lettere a), b) e d) della LUR di seguito meglio specificate:

a) residenziale, turistico–residenziale e direzionale, sanitaria
b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione con esclusione di quelle attività produttive non compatibili con altri usi urbani) e produttiva a carattere ricettivo-alberghiero
c) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.

Il REU individua per ogni ATU, coincidente con un ambito soggetto a trasformazione con destinazione d'uso a carattere urbano, i comparti edificatori e assegna per ognuno l'indice di edificabilità territoriale di base (plafond

di edificabilità) e l'indice di edificabilità territoriale corrispondente al volume massimo edificabile nel comparto, determinati dalla complessiva capacità insediativa ottimale calcolata in base alle analisi contenute nel Quadro Conoscitivo del PSC. La capacità edificatoria attribuita ad ogni comparto oscilla tra un minimo e un massimo, l'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale eccedente il minimo di base (plafond) è riservata all'Amministrazione comunale che la utilizza per finalità d'interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale. Il PSC attraverso il REU, quindi, attribuisce agli ambiti aventi destinazioni d'uso di carattere urbano una quantità di edificazione, come attribuzione di diritti edificatori alle proprietà immobiliari comprese in ogni ambito, composta da due quote:

- una quota coincidente con il minimo che spetta al terreno utilizzabile a scopo edificatorio direttamente dai proprietari
- una seconda quota eccedente il minimo che spetta all'Amministrazione comunale e che la stessa può utilizzare nei seguenti modi:
  a) per operazioni di permuta con i privati
  b) per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica
  c) per compensare eventuali limitazioni imposte ai terreni dell'ambito.

In riferimento al punto c) la compensazione può essere utilizzata nei casi in cui le limitazioni riguardino misure di salvaguardia di beni culturali e/o ambientali. La capacità edificatoria riservata all'Amministrazione comunale può essere ceduta nei procedimenti di manifestazione d'interesse come quota incrementale oltre il plafond e anche come premialità nei casi di interventi con particolari dotazioni territoriali e ecologiche.

Art. 71 – I comparti edificatori

I comparti edificatori sono lo strumento di attuazione e controllo urbanistico e l'occasione di collaborazione tra la pubblica amministrazione e i privati ai fini dello sviluppo equilibrato del territorio. In attuazione delle finalità della perequazione, il presente regolamento nelle tavole allegate, e i PAU di iniziativa pubblica e privata stabiliscono l'individuazione dei comparti edificatori che fanno parte di una stessa ATU la cui promozione, predisposizione e attuazione è demandata:

- ai privati proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi
- a promotori ai quali i proprietari possono conferire mandato
- al Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.

Dei comparti individuati nelle tavole allegate al presente regolamento si stabiliscono:

- l'estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile
- le funzioni ammissibili
- le tipologie d'intervento

Nei PAU di iniziativa pubblica che individuano dei comparti o in quelli di iniziativa privata che corrispondono ad un comparto vanno inoltre specificati:

- le modalità d'intervento definendo il modello geologico–tecnico del sottosuolo individuato mediante le opportune indagini di cui all'art. 20 comma 4, lettera b) della LUR
- i corrispettivi monetari o in forma specifica la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature e aree verdi
- gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto unitamente agli eventuali mandatari e all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri, le formule e i valori per le operazioni di conferimento dei beni, il loro concambio e/o le eventuali permute tra beni conferiti e risultati finali derivanti dalla realizzazione del comparto; detti schemi provvedono anche alla ripartizione, secondo le quote di spettanza, delle spese generali da suddividere tra i soggetti partecipanti, gli oneri specifici e quelli fiscali, per i quali comunque si applicano le agevolazioni di cui alla legge 21 dicembre 2001, n. 448.

Per la costituzione del consorzio, ai fini della presentazione al Comune della proposta di attuazione di un comparto così come individuato dal REU o dal PAU di iniziativa pubblica e del relativo schema di convenzione,

è sufficiente il concorso della maggioranza assoluta dei proprietari valutata in base al valore dell'imponibile catastale dell'intero comparto. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuarne le indicazioni sottoscrivendo la convenzione presentata.
Decorso inutilmente il suddetto termine il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto e è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti, essendo il corrispettivo a carico del consorzio. In caso d'inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine di attuazione dei PAU d'iniziativa pubblica, l'Amministrazione comunale può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto e, se del caso, procedere all'assegnazione mediante apposita gara.
I proprietari delle aree delimitate da strade pubbliche esistenti o previste dal PSC, e dalle tavole allegate al presente regolamento, hanno la facoltà di riunirsi in consorzio, ai sensi del presente articolo, e di elaborare, anche in assenza dei PAU di iniziativa pubblica, la proposta di comparto edificatorio, relativamente al quale, il comune deve avviare le procedure previste dal presente articolo, assieme a quelle di approvazione previste per i PAU secondo le procedure stabilite dal presente regolamento.
In caso di inadempienza dei privati singoli o associati, dei promotori mandatari, il Comune si sostituisce agli stessi nella predisposizione dei piani di comparto addebitando agli inadempienti, con iscrizione a ruolo, ogni onere relativo e conseguente.

Art. 72 – Il procedimento attuativo perequativo nei POT e nei PAU

Il procedimento perequativo ha una ulteriore specificazione nella fase di attuazione del PSC e del REU che passa attraverso la redazione dei POT e dei PAU.
I POT hanno la facoltà di prevedere ulteriori specificazioni in merito ai seguenti punti, sempre che le quantità totali dell'attribuzione di capacità insediativa non superi la massima attribuita dal PSC e dal RUE:

- attribuzioni di indici di utilizzazione differenziati nei comparti edificatori che fanno parte di una stessa ATU, purché le attribuzioni siano correlate alla programmazione comunale delle opere pubbliche o a programmi di pianificazione negoziata
- forme di premialità , trasformabili anche in crediti edilizi, in aggiunta alle previsioni del PSC e del REU, da attribuire agli interventi che, previsti come destinazione d'uso dal piano, producano benefici collettivi in termini di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, di recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, di interventi di riqualificazione urbana e di recupero e/o bonifica ambientale, di demolizione di opere incongrue con la qualità urbana o con quella paesaggistica e ambientale, di miglioramenti tecnologici di risparmio energetico

Nei PAU si dà concreta attuazione alla perequazione attraverso l'individuazione delle aree nelle quali saranno concentrate le volumetrie edilizie previste nell'intero ambito e, attraverso il convenzionamento nei casi di intervento privato, si procede alle compensazioni, all'assegnazione delle quantità di edificazione e alla cessione delle aree per infrastrutture e attrezzature. In questo senso, quindi, possono essere considerati l'ultima fase del procedimento perequativo.
I POT e i PAU hanno la facoltà di modificare, senza bisogno di ricorrere ad una variante del PSC, le quantità di superfici da destinare ad usi pubblici di un comparto, sia in diminuzione che in aumento, nel caso di necessità derivante da programmi pubblici a scala sovracomunale o anche nel caso di accordi pubblico–privato per necessità analoghe in presenza di interventi di pianificazione concertata. In questi casi è possibile applicare deroghe alle distanze dalle strade e dai confini e all'altezza dei fabbricati.
Hanno la facoltà, inoltre, di distribuire nei casi di premialità capacità edificatoria aggiuntiva rispetto alle previsione del PSC e del REU e prevedere, in alternativa alla compensazione, cioè al trasferimenti di diritti edificatori, forme di monetizzazione, ossia pagamento dei diritti edificatori, o di credito edilizio, ossia assegnazione di diritti commerciabili nello spazio e nel tempo.

L'Amministrazione comunale istituisce una Tesoreria Perequativa, come luogo virtuale nel quale depositare temporaneamente:

- le quote di edificabilità spettanti al Comune
- i diritti edificatori maturati e non riscossi
- aree di terreno che potranno essere oggetto di future permute in attuazione di mobilità orizzontale o di accordi di programma.

Capo 14 Il sistema insediativo storico

Art. 73 – Conservazione ambientale e classificazione del sistema insediativo storico

Le parti del territorio interessate da tessuti urbani e extraurbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono soggette a politiche di salvaguardia che integrano la tutela e la valorizzazione del tessuto storico con il riuso del patrimonio edilizio.
Nel territorio soggetto a tale disciplina, qualsivoglia intervento eseguito negli spazi pubblici (piazze, strade, giardini) deve essere coerente e compartecipe dei caratteri funzionali e estetici prevalenti e peculiari della zona. Le scelte progettuali dovranno essere pertinenti ai principi di salvaguardia e ripristino della globale organicità dell'ambiente tradizionale, recuperando l'identità storica in essere attraverso l'applicazione dei principi della conservazione da estendersi ad ogni singolo elemento componente lo spazio pubblico.
In tale ambito urbano le ristrutturazioni di strade e altri spazi pubblici con rifacimenti di pavimentazioni o impianti di illuminazione pubblica e con apposizione di elementi di arredo dovranno essere coerenti con i principi affermati nelle prescrizioni edilizie del successivo art. 79.
Il sistema insediativo storico comprende:

- i centri storici
- gli edifici di valore architettonico, culturale e testimoniale.

Il centro storico coincide con i tessuti urbani di antica formazione dell'abitato principale che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. Esso è costituito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.
Gli agglomerati e i nuclei abitati che rivestono carattere storico o di particolare pregio ambientale e le aree che ne costituiscono l'integrazione storico – ambientale e paesaggistica sono equiparati ai centri storici.
Il PSC definisce la perimetrazione del centro storico e dei centri storici dei nuclei abitati delle frazioni e ne disciplina la salvaguardia integrando la tutela e la valorizzazione del tessuto storico con il riuso del patrimonio edilizio. Individua, inoltre, gli edifici di valore architettonico, culturale e testimoniale che assimila ai centri storici per gli aspetti della valorizzazione e della tutela.

Art. 74 – Il Centro storico di Gasperina

L'area perimetrata come centro storico corrisponde alla parte dell'insediamento urbano esistente di più antica formazione, che si è fatto coincidere con il perimetro dell'abitato all'anno 1870, desunto dalla cartografia storica disponibile.

Art. 75 –Edifici di valore architettonico, culturale e testimoniale

Il PSC individua gli edifici di valore architettonico negli elaborati del quadro conoscitivo sui quali l'intervento è consentito solo con le modalità del restauro e del risanamento conservativo, della riqualificazione e ricomposizione tipologica, della ristrutturazione edilizia e della ricostruzione, in base alle trasformazioni ammissibili secondo le modalità di cui agli articoli successivi.

Art. 76 – Il carattere della Conservazione e gli strumenti di intervento nel sistema insediativo storico

Gl'interventi ammissibili negli ambiti appartenenti al sistema insediativo storico possono essere abilitati se progettati in riferimento all'intera unità minima d'intervento. Le unità minime di intervento corrispondono alle unità edilizie o alle particelle catastali quando comprendenti una singola unità edilizia.

Del sistema insediativo storico è prescritta:

- la conservazione delle individuate caratteristiche, mediante la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi fisici nei quali, e per quanto, le caratteristiche stesse siano riconoscibili e significative
- il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, nei quali, e per quanto, le caratteristiche stesse siano state alterate.

Le norme del presente articolo e quelle dei successivi artt. 77,78 e 79, oltre ad avere validità in riferimento agli interventi ammissibili all'interno degli ambiti del sistema insediativo storico così come stabilito nei commi precedenti, sono da considerare prescritte per la formazione dei Piani Particolareggiati (PP) e di quelli di recupero (PR); questi strumenti, quindi, ne dovranno tenere conto nella loro redazione.

Con delibera del Consiglio Comunale, di cui al 2° comma dell'art. 27 della legge n. 457/78, negli ambiti del sistema insediativo storico possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dei documenti abilitativi degli interventi è subordinato alla formazione dei piani di recupero. I piani di recupero faranno riferimento ad un'area ristretta di intervento che dovrà coincidere con l'isolato intero o con parte di esso, formata da organismi edilizi strettamente dipendenti e interesseranno ambiti caratterizzati, seppur parzialmente da un assetto recente e, nello stesso tempo, turbativo; oppure gruppi di edifici che presentano un forte stato di degrado e di carenza funzionale, ma anche singoli edifici di particolare pregio da sottoporre a intervento pubblico e/o privato.

I piani di recupero dovranno consentire interventi che propongano:

- un rapporto corretto con il tessuto storico attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze e dei rapporti di copertura, dei caratteri architettonici e linguistico–formali;
- la restituzione e nella maggior parte dei casi la salvaguardia e la valorizzazione delle preesistenze (in particolare gli edifici religiosi e i palazzi nobiliari);
- l'inserimento, ove sia possibile, di attrezzature e di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione negli ambiti del sistema insediativo storico devono essere abilitati a norma delle presenti disposizioni generali e particolari. I progetti allegati alle domande, oltre agli allegati ed ai contenuti richiesti, devono fare esplicito riferimento alle prescrizioni contenute in queste disposizioni con specifica attenzione agli elementi da salvaguardare ed alle situazioni compromesse da ripristinare, che saranno attestati da sufficienti rilievi, fotografie, documenti di carattere storico ed iconografico.

Inoltre, sia nel caso di PAU che di progetti, agli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire e per la dichiarazione di inizio attività (S.C.I.A.), dovrà essere allegata apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato di cui all'articolo 69, comma 3, della LUR.

La relazione ha carattere obbligatorio per gli interventi sui beni:

a) ricadenti nelle zone A di cui alla legge n. 1150 del 1942 e s.m. e i. per i quali è stata effettuata e proposta, e non ancora completata la procedura amministrativa, di interesse culturale;

b) vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i.;

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

Art. 77 – Destinazioni d'uso ammesse nel sistema insediativo storico

Le destinazioni d'uso ammesse nel sistema insediativo storico sono le seguenti: residenziale, culturale, turistico–ricettiva e direzionale, sanitaria, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato, ed attività artigiane ad esclusione di lavorazioni moleste, nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Sono da escludere inoltre: i depositi ed i magazzini all'ingrosso, i macelli, le stalle, le scuderie, i porcili, i pollai ed ogni altro ambiente od attività che risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale del sistema insediativo. Sono ammesse attività artigianali e piccolo industriali, che trovino abitualmente sede nello stesso alloggio o nelle immediate dipendenze, con esclusione di quelle che comportano affluenti gassosi e producano rumorosità superiore a 70 decibel.

Le attività artigianali devono essere ubicate al solo piano terreno, fanno eccezione le attività di ristorazione.

Nel sistema insediativo storico, al fine di consentire la permanenza delle attività commerciali, artigianali e dei pubblici esercizi esistenti è possibile derogare ai requisiti igienico–edilizi stabiliti dalle norme e dai regolamenti comunali, nonché da altre norme aventi natura regolamentare. Le deroghe saranno valutate di volta in volta anche in relazione all'utilizzo di soluzioni o tecnologie particolari, che ne garantiscano comunque l'efficienza dal punto di vista funzionale e igienico, in accordo con gli enti preposti al rilascio dei pareri igienico– sanitari.

Art. 78 – Classificazione delle unità edilizie e trasformazioni ammissibili

Nelle unità minime di intervento che fanno parte del sistema insediativo storico sono ammissibili le trasformazioni fisiche, e sono compatibili le destinazioni d'uso, coerenti con le loro caratteristiche, e secondo quanto stabilito ai precedenti artt. 73, 76 e 77; a tale fine si suddividono le unità edilizia nelle seguenti categorie alle quali si attribuiscono gli interventi ammissibili:

- *Unita edilizie di interesse storico–architettonico.*
  Sono comprese in questa categoria le unità edilizie che, per l'insieme delle loro caratteristiche plastiche, strutturali e tipologiche, e degli elementi architettonici in esse presenti, rappresentano esemplari significativi sotto il profilo architettonico della cultura locale, tra cui quelle vincolate ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Esse consistono sia in unità edilizie residenziali (palazzi maggiori e minori) che in unità edilizie specialistiche (chiese, conventi, oratori e simili). A questa categoria appartengono i manufatti indicati nelle tavole del Quadro Conoscitivo e riportate per l'ambito del centro storico nell'allegato All.7 del presente regolamento.
  Nelle unità edilizie di interesse storico–architettonico si può intervenire unicamente con le modalità del restauro scientifico, disciplinate negli articoli seguenti. Queste unità sono quindi sottoposte esclusivamente alle modalità di intervento proprie di tale trasformazione che vanno applicate anche alle loro pertinenze e alle sistemazioni esterne in quanto considerate facenti parte di un organismo unitario.
  Le trasformazioni urbanistiche, edilizie e dell'uso degli immobili assoggettati al vincolo di tutela di cui al titolo I del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, sono sottoposti all'approvazione della competente Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici. Qualora in sede di progettazione dell'intervento emerga, dall'analisi dello stato di fatto, che le unità edilizie di interesse storico–architettonico, assoggettate alle categorie di intervento del restauro scientifico, non possiedono più le caratteristiche che ne hanno determinato il vincolo, le medesime possono essere diversamente classificate quali unità edilizie di pregio storico–culturale e testimoniale, tramite variante al RUE.
- *Unità edilizie di interesse storico-culturale e testimoniale.*
  Sono comprese in questa categoria le unità edilizie che per le loro caratteristiche non possono essere classificate nella precedente categoria, ma che costituiscono parte integrante dello spazio fisico del sistema insediativo storico, per i loro caratteri plastici strutturali e tipologici, in quanto testimonianze della cultura materiale. Esse consistono prevalentemente in unità edilizie residenziali (abitazioni singole e abitazioni in varie aggregazioni) che in unità specialistiche (edifici accessori, d'uso agricolo e simili). A questa categoria appartengono i manufatti indicati nelle tavole del Quadro Conoscitivo come tessuti

urbani costruiti antecedentemente al 1945 e come edifici in ambiti diversi dal centro storico nelle tavole della Carta di Sintesi e in quelle in allegato al REU.
Nelle unita edilizie di interesse storico–culturale e testimoniale si può intervenire con le modalità del restauro e risanamento conservativo, disciplinate negli articoli seguenti. Le costruzioni per cui è prescritto il restauro e risanamento conservativo possono essere sottoposte alle modalità di intervento proprie di tale trasformazione, oppure a quelle proprie del restauro scientifico. Queste unità sono quindi sottoposte alle modalità di intervento proprie di tali trasformazioni che vanno applicate anche alle loro pertinenze e alle sistemazioni esterne in quanto considerate facenti parte di un organismo unitario.
Le unità appartenenti a questa categoria, delle quali in sede di progettazione dell'intervento emerga, dall'analisi dello stato di fatto, che abbiano subito trasformazioni interne tali da non consentirne la lettura della tipologia, possono essere soggette a interventi interni di ristrutturazione edilizia. Le costruzioni per cui è prescritto l'intervento di ristrutturazione edilizia possono essere sottoposte alle modalità di intervento proprie di tale trasformazione, oppure a quelle proprie del restauro e il risanamento conservativo. Queste unità sono quindi sottoposte alle modalità di intervento proprie di tali trasformazioni che vanno applicate anche alle loro pertinenze e alle sistemazioni esterne in quanto considerate facenti parte di un organismo unitario.

- *Unità edilizie fortemente degradate e in parte ruderizzate.*

Sono comprese in questa categoria le unità edilizie che pur possedendo le caratteristiche delle precedenti categorie, di interesse storico–architettonico e/o di interesse storico–culturale e testimoniale, giacciono tuttavia in uno stato avanzato di degrado e, in parte, di rudere.
Nelle unità edilizie fortemente degradate e in parte ruderizzate, nel caso in cui si tratti di immobili che rientrano in quelli di valore storico–architettonico, si applica il restauro scientifico dei resti, al fine del loro consolidamento e della salvaguardia dal loro ulteriore degrado, con le modalità del restauro scientifico disciplinate negli articoli seguenti. Queste unità sono quindi sottoposte esclusivamente alle modalità di intervento proprie di tale trasformazione che vanno applicate anche alle loro pertinenze e alle sistemazioni esterne in quanto considerate facenti parte di un organismo unitario.
Nelle unità edilizia fortemente degradate e in parte ruderizzate, nel caso in cui si tratti di immobili che rientrano in quelli di valore storico–culturale e testimoniale dei quali sia possibile reperire adeguata documentazione sulla tipologica originaria, o sia comunque desumibile da analoghe unità edilizie esistenti, si applica l'intervento di riqualificazione e di ricomposizione tipologica, disciplinate negli articoli seguenti. Queste unità sono quindi sottoposte alle modalità di intervento proprie di tale trasformazione, oppure a quelle di restauro e risanamento conservativo che vanno applicate anche alle loro pertinenze e alle sistemazioni esterne in quanto considerate facenti parte di un organismo unitario.
Nelle unità edilizia fortemente degradate e in parte ruderizzate, nel caso in cui si tratti di immobili che rientrano in quelli di valore storico–culturale e testimoniale, dei quali tuttavia l'entità dei ruderi non consente o la ricomposizione o la completa rilettura tipologica, si applica l'intervento di demolizione senza ricostruzione. Le costruzioni per cui è prescritto l'intervento di demolizione senza ricostruzione possono essere sottoposte alle modalità di intervento proprie di tale trasformazione, oppure a quelle proprie della riqualificazione e di ricomposizione tipologica desumendo la tipologia da analoghe unità edilizie esistenti. Gli interventi di riqualificazione e di riqualificazione tipologica, e quelli di demolizione senza ricostruzione, sono applicabili alle unità edilizie di questa categoria, in entrambi i casi ed ove previsto, esclusivamente se l'immobile è inserito in un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intera estensione dell'unità minima di intervento.
In ogni caso, inoltre, sia che ritratti di interventi di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, di riqualificazione e ricomposizione tipologica, o di demolizione e ricostruzione, devono essere salvaguardate preesistenze, sistemazioni e caratteri di interesse culturale ed ambientale dell'unità edilizia oggetto d'intervento.

- *Unità edilizie fortemente trasformate o che costituiscono nuovi inserimenti.*
  Sono comprese in questa categoria le unità edilizie che, pur rientrando negli ambiti del sistema insediativo storico, hanno subito una totale trasformazione causata da interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione che ne hanno modificato le caratteristiche; appartengono, inoltre, a questa categoria le unità edilizie che sono state oggetto di totale demolizione e ricostruzione, e che appaiono, pertanto, come nuovi inserimenti negli ambiti del sistema insediativo storico.
  In mancanza di un indice di fabbricabilità fondiaria, per le unità edilizie che sono nuovi inserimenti in ambiti dell'insediamento storico, avvenuti allo stato di fatto per demolizione e ricostruzione, o per totale e irreversibile trasformazione, vale lo stesso regime previsto per gli edifici esistenti negli ambiti del sistema insediativo consolidato, valgono pertanto le stesse disposizioni normative.
  Nelle unità edilizie fortemente trasformate o che costituiscono nuovi inserimenti si applica, quindi, l'intervento di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con le prescrizioni che dispongono il trattamento di mitigazione degli inserimenti incongrui rispetto all'ambito di appartenenza contenute negli articoli seguenti.

Su tutte le unità edilizie suddette sono inoltre consentite, se conformi alle prescrizioni di cui al successivo art. 79, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, le opere interne, l'adeguamento funzionale, le opere infrastrutturali diffuse.

Art. 79 – Prescrizioni edilizie da rispettare negli interventi di conservazione e di trasformazione delle unità edilizie ricadenti negli ambiti del sistema insediativo storico

Gli interventi edilizi previsti dai piani attuativi, o quelli previsti secondo quanto disposto dal precedente art. 78, devono tendere alla conservazione e ad un coretto uso del patrimonio edilizio esistente, nel fondamentale rispetto delle qualità tipologiche, costruttive e stilistiche originarie, salvo i casi in cui queste siano definitivamente e irreversibilmente compromesse.
Elementi importanti della configurazione del patrimonio edilizio esistente, che vanno rispettati nella progettazione degli interventi di conservazione e se previsto di trasformazione, sono:

- la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
- la posizione e la conformazione degli androni, degli atri d'ingresso e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nel rapporto con la configurazione esterna degli spazi;
- il disegno dei fronti e delle aperture;
- le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: paramenti murari in pietra inzeppata, intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli in cotto o in muratura, cornicioni di copertura (in particolare quelli in coppi murati sovrapposti), zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici, serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni;
- gli elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni;
- le recinzioni e gli elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi dei cortili, degli orti e dei giardini, ivi comprese le alberature;
- le altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza.

Nel caso di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo è prescritto il rispetto dei materiali e delle tecniche di costruzione originarie desumibili dal manufatto oggetto dell'intervento.
Per ogni intervento di conservazione e di trasformazione degli edifici ricadenti negli ambiti del sistema insediativo storico, valgono le seguenti prescrizioni edilizie che sono obbligatorie anche nel caso degli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, e in quelli di ricostruzione:
a). facciate
- nelle facciate dovranno essere mantenuti tutti gli elementi linguistico−formali preesistenti (quali: cornici di

porte e mostre di finestre, lesene e fasce marcapiano, zoccoli in pietra o intonaco, cantonali, davanzali e poggioli con relative ringhiere in ferro) o ricostruiti, laddove in pessimo stato, con materiale originario o comunque analogo desumibile da quello appartenente alla tradizione e presente nel contesto del sistema insediativo storico;
- lo stesso dicasi per i nuovi interventi (nuove costruzioni, ampliamenti, aperture di finestre e balconi, nuovi accessi) in cui l'aspetto formale deve fare riferimento alle preesistenze;
- le facciate saranno in muratura a vista o rivestite esclusivamente con intonaco civile, anche in eventuali ricostruzioni;
- gli intonaci, ove esistenti nei paramenti murari dell'edificio o in edifici analoghi, saranno di tipo civile per esterni, devono essere realizzati con malta di calce con esclusione di intonaci plastici e semi−plastici;
- i colori degli intonaci e degli altri elementi di facciata infine, dovranno far riferimento prioritariamente alle tracce di colore superstiti, o a colori pastello nei modi e nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico;

b). solai e coperture
- la eventuale sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e materiali consoni alla tipologia dell'edificio (a titolo esemplificativo, solai in legno, legno o ferro e laterizio, volte in laterizio) e ripristino del manto di copertura originale;
- le coperture, anche nel caso di ricostruzione, saranno a tetto con manto in coppi, con l'obbligo di recuperare quelli esistenti, da sistemare almeno nella parte superiore del tetto;
- sono escluse le coperture in materiale diverso, quale tegole portoghesi, marsigliesi, lamiera, etc.;
- è ammesso il recupero con adeguamento dei sottotetti, con eventuale lieve modifica dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli di consolidamento, purché senza manomissioni di cornicioni di valore storico–artistico, e con l'obbligo del ripristino delle linee di gronda a coppi murati sovrapposti ove esistenti;
- sul tetto, sono ammessi la finestra−lucernaio in legno rivestito in rame o in alluminio verniciato, l'abbaino in muratura rifinita come nella facciata, e manto di copertura con caratteristiche identiche a quelle del tetto esistente, qualora compatibile con la tipologia dell'edificio, l'abbaino è ammesso unicamente con disegni e tecniche tradizionali e con dimensionamento e ubicazione tipici dell'edilizia di appartenenza;
- nelle coperture a tetto non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini tranne che nel caso che essi siano preesistenti;

c). gronde, canali di gronda, pluviali, scarichi, allacci idrici ed impianti canalizzati
- anche per le gronde è fatto obbligo del mantenimento delle tipologie tradizionali; ove queste siano costituite da filari di coppi murati e sovrapposti dovranno essere mantenuti e/o integrati se danneggiati;
- i canali di gronda e i pluviali, se a vista, saranno di sezione tonda, in rame o in lamiera zincata verniciata; per i pluviali si consiglia comunque ove possibile, l'inserimento nello spessore della muratura, in questo caso i discendenti possono essere in plastica;
- è prescritto per gli scarichi, per gli allacci idrici e per gli impianti canalizzati l'inserimento nello spessore della muratura con il ripristino, in questo caso come nel precedente, del paramento murario preesistente, es.: intonaco civile in calce, muratura rincocciata a vista;

d). finestre
- nel caso più generale, sia per gli interventi di ripristino che di nuova costruzione, la finestra è ricavata come semplice bucatura nel muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento esterno nel caso di muratura a faccia vista;
- negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta dai modelli ricorrenti della tradizione storica locale, e l'uso di serramenti in legno nei modi e nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico;
- negli gli altri interventi, i serramenti a vetri saranno in legno verniciato in colore, in alluminio o ferro verniciato in colore, con esclusione dell'alluminio al naturale o cromato, nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico;

- negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, per il sistema di oscuramento è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta dai modelli ricorrenti della tradizione storica locale; il sistema di oscuramento è a scuri interni, di disegno semplice nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico;
- negli gli altri interventi, il sistema di oscuramento sarà in legno verniciato in colore, in alluminio o ferro verniciato in colore, con esclusione dell'alluminio al naturale o cromato, nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico;
- i davanzali saranno in pietra originaria o similari (granito grigio, pietra serena, graniglia dì cemento, ecc.), di forma semplice o desunta da quella dell'eventuale elemento sostituito o dalle tipologie esistenti nel sistema insediativo storico;
- in caso di nuova apertura, il posizionamento ed il dimensionamento devono armonizzare con il disegno della facciata, rispettando le simmetrie e gli allineamenti in orizzontale ed in verticale delle aperture esistenti; i criteri di definizione della nuova finestra sono identici a quel1i precedenti indicati nel caso del ripristino;
- lo stesso vale nel caso di nuove costruzioni edilizie, per le quali e prescritto l'armonizzazione ai tipi di facciata ricorrenti della tradizione storica locale;

e). balconi

- nel caso più generale, sia di ripristino che di integrazione, ma anche nel caso di ricostruzione edilizia, il balcone è ricavato come semplice bucatura nel muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento murario nel caso di muratura a faccia vista;
- negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, è prescritto il rispetto della configurazione originale, esistente o desunta da modelli ricorrenti della tradizione storica locale e l'uso di serramenti in legno verniciato a colore nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico;
- per gli altri interventi i serramenti a vetri saranno in legno verniciato in colore o in alluminio o ferro verniciato in colore, con esclusione delle leghe d'alluminio al naturale o cromato, nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico; il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, tranne nei casi in cui è preesistente la persiana o lo sportellone esterno originario, in legno verniciato a colore nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico;
- il disegno deve essere semplice o comunque desunto da quelli ricorrenti della tradizione storica locale; la sporgenza dell'aggetto e la sua lunghezza, la sua tipologia, non devono discostarsi da quelli originari, caratterizzanti l'ambiente del centro storico, e nel caso di ripristino di balcone originario, devono essere uguali a quelli esistenti;
- le ringhiere devono essere realizzate in ferro, con dimensioni e forma desunti dall'elemento sostituito o dalle tipologie originarie esistenti nel sistemai insediativo storico, e verniciato a colore nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico;
- in caso di nuova apertura il posizionamento e il dimensionamento devono armonizzare con il disegno della facciata così come prescritto per le finestre, lo stesso vale per le nuove costruzioni edilizie;

f). portoni

- nel caso più generale, sia di ripristino che di integrazione, ma anche nel caso di nuova costruzione, il portone è di forma semplice, con caratteri tipologici desunti da quelli ricorrenti della tradizione storica locale: ricavato come semplice bucatura del muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento murario nel caso di muratura a faccia vista; con soglia in pietra (granito grigio, pietra serena, graniglia di cemento), di uguale forma e dimensione di quelle originarie o, anche in questo caso, ricorrenti della tradizione storica locale;
- il portone ha varie configurazioni, negli interventi di restauro è prescritto il rispetto della configurazione originaria; negli interventi di ripristino, è prescritto il rispetto della configurazione, esistente o desunta da modelli ricorrenti della tradizione storica locale;
- per i portali esistenti le operazioni consentite sono rivolte alla integrale conservazione di tutti quegli elementi in pietra o in altro materiale costituenti la struttura e la compagine iconografica dell'elemento architettonico;

- negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, è prescritto il rispetto della configurazione originale del serramento in legno del portone, restaurato o ripristinato secondo i modelli ricorrenti della tradizione storica locale, verniciato a colore nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico;
- per gli altri interventi il serramento in legno del portone sarà in legno verniciato in colore o in alluminio o ferro verniciato in colore, con esclusione delle leghe d'alluminio al naturale o cromato, nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del sistema insediativo storico;

f). impianti tecnologici e servizi pubblici a rete

gli impianti tecnologici devono essere concepiti in modo da unificare percorsi e tracciati, entro i limiti imposti da esigenze di sicurezza, evitando, ovunque possibile, percorsi in vista;

g). insegne e vetrine

- le insegne e le vetrine devono essere incluse entro le luci dei negozi, non debordando in nessun senso;
- non sono dunque accettabili insegne a bandiera, o intestazioni pubblicitarie sulle ringhiere dei balconi, o vetrine debordanti sul marciapiede o sulla sede stradale;

h). cortili e androni

- l'interesse della conservazione dello spazio urbano, va esteso anche a quegli spazi, coperti e non, quali androni, cortili, vani d'accesso, che costituiscono elemento di collegamento fra lo spazio pubblico delle strade e delle piazze e quello privato delle unità edilizie;
- le pavimentazioni interne di tali spazi, quindi, rappresentano un elemento di continuità con la pavimentazione stradale esterna e ad essa devono essere posti in relazione;
- vanno perciò mantenute le pavimentazioni tradizionali in pietra, a ciottoli, o altro, essendo invece consentita e anzi auspicata la rimozione di pavimenti decisamente estranei ed in contrasto con il contesto.

Art. 80 –*Centro Storico di Gasperina*

L'area perimetrata come centro storico, desunta dalla tavoletta IGM del 1870, comprende la parte dell'insediamento dì più antica formazione, del centro urbano dì Gasperina.
E' individuata con apposita campitura nelle tavole del piano ed è riportata nelle tavole allegate al presente regolamento All., 1 ATU 1.1., e in particolare nella tavola contrassegnata come All. 7 in scala 1:1.000.
Si fa coincidere, inoltre, tale perimetro, così come riportato nelle tavole di piano, con il perimetro delle zone di recupero ai seni del titolo IV della Legge n°457/78. Il centro storico va pertanto considerato agli effetti della citata legge, e delle successive modifiche ed integrazioni, quale zona di recupero.
L'attuazione del piano in questa zona è soggetta all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi sia di iniziativa pubblica che privata, in particolare:

- piano particolareggiato (PP)
- piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n°457/78 (PR)
- piano dì zona.

In mancanza di tali strumenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e complementari alla residenza. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie e/o residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, di cui al 5° comma dell'art. 27 legge 457/78. Gli interventi di cui al precedente comma devono essere coerenti con il contenuto degli artt. 73, 76, 77 e con le prescrizioni dall'art. 78 e di quelle del seguente art. 107 punti a), b), c) ed e), e possono essere assentiti se conformi alle prescrizioni edilizie dell' art. 79. Tali articoli, oltre ad avere validità in riferimento agli interventi ammissibili all'interno dell'ambito del centro storico di Gasperina così come stabilito nei commi precedenti, sono da considerare integralmente prescrittivi per la formazione dei piani particolareggiati (PP) e di quelli di recupero (PR); questi strumenti,

quindi, ne dovranno tenere conto nella loro redazione. Con delibera del Consiglio Comunale, di cui al 2° comma dell'art. 27 della legge n. 457/78, nell'ambito del centro storico possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero. I piani di recupero faranno riferimento ad un'area ristretta di intervento che dovrà coincidere con l'isolato intero o con parte di esso, formata da organismi edilizi strettamente dipendenti e interesseranno parti del centro storico caratterizzate, seppur parzialmente da un assetto recente e, nello stesso tempo, turbativo; oppure gruppi di edifici che presentano un forte stato di degrado e di carenza funzionale, ma anche singoli edifici di particolare pregio da sottoporre a intervento pubblico e/o privato. I piani di recupero (PR) dovranno consentire interventi che propongano:

- un rapporto corretto con il tessuto storico attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze e dei rapporti di copertura, dei caratteri architettonici e linguistico–formali;
- la restituzione e nella maggior parte dei casi la salvaguardia e la valorizzazione delle preesistenze (in particolare gli edifici religiosi e i palazzi nobiliari);
- l'inserimento, ove sia possibile, di attrezzature e di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

di Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione nel centro storico devono essere abilitati, a norma delle presenti disposizioni generali e particolari. I progetti allegati alle domande, oltre agli allegati ed ai contenuti richiesti a norma delle procedure previste dal presente regolamento, devono fare esplicito riferimento alle prescrizioni contenute nel presente articolo, con specifica attenzione agli elementi da salvaguardare ed alle situazioni compromesse da ripristinare, che saranno attestati da sufficienti rilievi, fotografie, documenti di carattere storico ed iconografico. Inoltre, sia nel caso di PAU che di progetti, agli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire e per la dichiarazione di inizio attività (S.C.I.A.), dovrà essere allegata apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato cui all'articolo 69, comma 3, della LUR.
La relazione ha carattere obbligatorio per gli interventi sui beni:

a) ricadenti nelle zone A di cui alla legge n. 1150 del 1942 e s.m. e i. per i quali è stata effettuata e proposta, e non ancora completata la procedura amministrativa, di interesse culturale;
b) vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i.;
c) aventi valore storico, e documentario come componente dell'identità collettiva, individuati all'interno del PSC, in adempimento al comma 5 dell'articolo 20, per i quali sia stata effettuata, o vi sia procedura in itinere, la dichiarazione di bene culturale, secondo quanto previsto dal codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 81 – *Nuclei ed edifici di valore architettonico, culturale e testimoniale*

Comprende gli immobili esterni al perimetro del Centro Storico soggetti a tutela, indicati nelle tavole di piano con apposita campitura e indicati nelle tavole allegate al presente regolamento con la numerazione da All.1., All.2. , All.3. E All.4.; e corrispondenti alle ATU: 1.2., 1.3. e 1.4..
Questi ambiti si devono intendere costituiti dagli edifici compresi nella campitura e dalle loro più immediate pertinenze, così come definite catastalmente.
L'attuazione del piano in queste zone non è soggetta all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'intervento pertanto è diretto. Gli interventi ammessi devono essere coerenti con il contenuto degli artt. 73, 76, 77 e con le prescrizioni dall'art. 78 e di quelle del seguente art. 112 punti a), b), c) ed e), e possono essere assentiti se conformi alle prescrizioni edilizie del precedente art. 79. Gli stessi nuclei ed edifici, tuttavia, possono essere oggetto di Piani di recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata, i quali dovranno consentire interventi che propongano:

- la congruenza dell'intervento e il rispetto dei caratteri architettonici e linguistico–formali;
- la restituzione, la salvaguardia e la valorizzazione delle preesistenze;
- l'inserimento di attrezzature e di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione degli edifici di valore architettonico, culturale

e testimoniale devono essere abilitati, a norma delle presenti disposizioni generali e particolari. I progetti allegati alle domande, oltre agli allegati ed ai contenuti richiesti a norma delle procedure previste dal presente regolamento, devono fare specifica attenzione agli elementi da salvaguardare ed alle situazioni compromesse da ripristinare, che saranno attestati da sufficienti rilievi, fotografie, documenti di carattere storico ed iconografico.
Tali articoli, oltre ad avere validità in riferimento agli interventi diretti così come stabilito nei commi precedenti, sono da considerare integralmente prescrittivi per la formazione dei piani di recupero (PR); questi strumenti, quindi, ne dovranno tenere conto nella loro redazione. Inoltre, sia nel caso di PAU che di progetti, agli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire e per la dichiarazione di inizio attività (S.C.I.A.), dovrà essere allegata apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato di cui all'articolo 69, comma 3, della LUR.
La relazione ha carattere obbligatorio per gli interventi sui beni:

a) ricadenti nelle zone A di cui alla legge n. 1150 del 1942 e s.m. e i. per i quali è stata effettuata e proposta, e non ancora completata la procedura amministrativa, di interesse culturale;
b) vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i.;
c) aventi valore storico, documentario come componente dell'identità collettiva, individuati all'interno del PSC, in adempimento al comma 5 dell'articolo 20 della LUR, per i quali sia stata effettuata, o vi sia procedura in itinere, la dichiarazione di bene culturale, secondo quanto previsto dal codice dei beni culturali e del paesaggio.

Capo 15° Il sistema insediativo urbanizzato e urbanizzabile

Art. 82– Ambito Urbano Consolidato

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che sono considerate suolo urbanizzato, e che non presentano caratteristiche proprie del sistema insediativo storico. Vi ricadono le parti di territorio già edificate o comunque interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM 1444/68, e nelle quali sono presenti li opere di urbanizzazione primaria e almeno in parte presenti le opere di urbanizzazione secondaria. Sono, altresì, comprese le parti del territorio interessate da lottizzazioni approvate e vigenti che si devono considerare ambiti residenziali consolidati per l'impegno alla realizzazione contenuto nella sottoscrizione della convenzione.

Art. 83 – Norme generali del sistema insediativo consolidato

La destinazione d'uso prevista è quella residenziale sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio, le seguenti destinazioni d'uso: negozi ed attrezzature commerciali, artigianato di servizio alla persona, uffici, studi professionali e servizi.
Nel sistema insediativo consolidato il PSC si attua per intervento diretto attraverso il rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi previsti per l'eseguibilità degli interventi. Non vige l'obbligo del reperimento e della cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature e spazi collettivi poiché le dotazioni territoriali sono già esistenti, eccettuato il caso dei PAU in itinere e l'obbligo comunque dell'onere dell'allacciamento alle reti tecnologiche.
E' consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nel rispetto: della volumetria preesistente o di quella derivante dall'applicazione degli indici di piano, dei vincoli di distacco e di destinazione d'uso e delle altre norme d'attuazione del PSC. E' consentito il completamento degli edifici già esistenti, con un incremento fino al 20% della superficie utile, solo per ampliamenti destinati al miglioramento funzionale della medesima unità immobiliare; con esclusione di sopraelevazioni oltre i tre piani, sempre che il completamento non comporti diminuzioni di distacchi da edifici contigui o comunque incompatibili con le norme del presente REU.

E' consentita, inoltre, alle stesse condizioni, la possibilità di trasformare le coperture piane in coperture a tetto, con falde inclinate e manto di copertura in coppi, per motivi di uniformità e di migliore compatibilità ambientale, sono inoltre, consentiti altri materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi. Nel caso dì edifici esistenti, ai fine della realizzazione della copertura a tetto è consentito incrementare l'altezza della linea dì gronda, limitatamente all'inserimento di una nuova trave di coronamento perimetrale, senza che questo costituisca incremento dì volumetria. Detta maggiore altezza non potrà , in ogni caso, risultare superiore a cm 70. E' consentito inoltre che il sottotetto abbia un'altezza al colmo non superiore a mt. 2,60.
In base a quanto disposto dalla LUR a, 4° comma dell'art. 49 è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati ed interrati, negli ambiti del sistema insediativo consolidato, per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 20 per cento del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.
Le attività di recupero dei sottotetti e di riutilizzo dei semi interrati ed interrati ad uso terziario/commerciale, non sono consentite qualora questi non siano conformi alle vigenti norme in materia energetica ed impiantistica. In tal caso le attività di recupero e riutilizzo, per i soli volumi oggetto di recupero e riutilizzo, sono svolte previo adeguamento alla vigente normativa energetica, impiantistica ed antisismica.
Per gli interventi di sopraelevazione, fatte salve le prescrizioni di cui alla legge sismica, sono derogabili i limiti di distanza dai cigli stradali. Per le nuove costruzioni valgono le norme relative ai distacchi ed alle distanze contenute nelle presenti norme. Per le ricostruzioni e nuove costruzioni in lotti interposti tra edifici esistenti, o in lotti d'angolo con un lato confinante con edificio preesistente, sono consentiti per i fronti gli allineamenti, in pianta ed in altezza, agli edifici preesistenti.

Art. 84 – Ambito del sistema insediativo consolidato del centro urbano di Gasperina

Il sistema insediativo consolidato dell'ambito corrisponde alla ZTO B1 individuata dal PRG e confermata dal PSC come stato di fatto e di diritto.
Nelle tavole in scala 1:2000 : All.1. e All.2 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio. L'ambito è suddiviso in ATU contrassegnate con la numerazione 2.1. e in comparti che si differenziano in comparti che devono considerarsi saturi perché già edificati e comparti parzialmente edificati dove è possibile l'ulteriore edificazione.
Fanno parte inoltre dello stesso sistema insediativo l'ATU 3.1. e 3.2. che riguardano lottizzazioni approvate (Lottizzazione località Vasia approvata con D.C.C n° 06 del 24.6.2008 proprietà Comunale in corso di attuazione).
I comparti che afferiscono all'ATU 2.1. sono numerati da 1 a 19 e sono differenziati secondo i seguenti raggruppamenti:

a.- Comparti saturi
2.1.2, 2.1.5., 2.1.7., 2.1.8., 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.4., 2.1.18.
b.- Comparti parzialmente edificati
2.1.1.,2.1.3., 2.1.4., 2.1.6., 2.1.10., 2.1.15., 2.1.16, 2.1.17., 2.1.19.

L'attuazione del piano in questo ambito non è soggetta all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'intervento pertanto è diretto.
I seguenti comparti sono in parte ricadenti in ambiti sottoposti a norme del PAI, per i quali sono da applicare le norme di cui all'art. 33 del presente regolamento:

2.1.4. rischio R4 frana GSP 6
2.1.9. rischio R4
2.1.18 rischio R2 3 R4

Nei comparti saturi gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'intervento di demolizione e ricostruzione, così come definiti all'art. 110 a cui si rimanda. L'intervento di nuova costruzione come demolizione e ricostruzione è ammesso solo nel caso in cui si

rispetti la quantità di volume edilizio preesistente, con l'eccezione dell'applicazione delle disposizioni previste dal Piano Casa.
Nei comparti parzialmente edificati gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, l'intervento di nuova costruzione e l'intervento di demolizione e ricostruzione, così come definiti all'art. 112 a cui si rimanda.
L'edificabilità in questi comparti è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

a)	indice di fabbricabilità fondiaria	If	=	0,80	mc/mq
b)	altezza massima	H	=	10,50	m
c)	numero dei piani fuori terra	N	=	3	
d)	superficie per parcheggio	S1	=	2,00	mq/20 mc

Nei comparti parzialmente edificati l'intervento di nuova costruzione come demolizione e ricostruzione è ammesso solo nel caso in cui si rispetti la quantità di volume edilizio preesistente o che si ricostruisca in conformità all'applicazione dei parametri suddetti, con l'eccezione dell'applicazione delle disposizioni previste dal Piano Casa.

L'ATU 3.1. che riguarda una lottizzazione in corso di attuazione, è regolamentato dalla convenzione sottoscritta dall'Amministrazione comunale e dalle norme di attuazione a corredo del piano di lottizzazione a cui si rimanda, sono inoltre da applicare le norme di cui all'art 4 e 24 del presente regolamento.
I comparti che vi afferiscono sono numerati 3.1.1. e 3.1.2., il comparto 3.1.1. si deve considerare saturo valgono pertanto per il medesimo le stesse norme sopradette per i comparti saturi.

L'ATU 3.2. riguarda una lottizzazione approvata che è regolamentato dalla convenzione sottoscritta dall'Amministrazione comunale e dalle norme di attuazione a corredo del piano di lottizzazione a cui si rimanda, sono inoltre da applicare le norme di cui all'art 4 e 24 del presente regolamento.
Valgono per tutti i comparti le prescrizioni relative alle distanze e alla dotazione dei parcheggi del presente regolamento (artt. 67 e 68).

Ai fini dell'attuazione del Capo IV della legge n°47 del 28.2.1985, e successive modifiche e integrazioni, e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, fermo restando le condizioni e le procedure previste per l'ottenimento dei documenti abilitativi, nell'ambito del sistema insediativo consolidato la cubatura costituente le opere abusive si intende accettata dal PRG in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato. Con delibera del Consiglio Comunale, di cui al 2° comma dell'art.27 della legge n. 457/78, in quest'ambito possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero (PR). I piani di recupero faranno riferimento ad un'area ristretta di intervento, formata da organismi edilizi strettamente dipendenti, parte dell'ambito costituita da gruppi di edifici che presentano un forte stato di degrado e di carenza funzionale, da sottoporre a intervento pubblico e/o privato.
I piani di recupero (PR) dovranno consentire interventi che propongano:

- un rapporto corretto con il restante ambito insediativo attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze e dei rapporti di copertura;
- l'omogeneità delle soluzioni architettoniche e del trattamento dei paramenti murari esterni per finitura e colore;
- l'inserimento, ove sia possibile, di attrezzature e di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

Art. 85– Ambito del sistema insediativo consolidato della località Aurunci-Mannello

Il sistema insediativo consolidato dell'ambito corrisponde alla ZTO B2 individuata dal PRG e confermata dal PSC come stato di fatto e di diritto.

Nella tavola in scala 1:2000 : All.4 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio. L'ambito è suddiviso in ATU contrassegnate con la numerazione 2.2. e in comparti che si differenziano in comparti che devono considerarsi saturi perché già edificati e comparti parzialmente edificati dove è possibile l'ulteriore edificazione; i comparti che vi afferiscono sono 2.2.1., e 2.2.2., sono così differenziati:

a.- Comparto saturo 2.2.1.

b.- Comparto parzialmente edificato 2.2.2.

L'attuazione del piano in questo ambito non è soggetta all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'intervento pertanto è diretto.

Il seguente comparto è in parte ricadente in ambito sottoposto a norme del PAI per il quale sono da applicare le norme di cui all'art. 33 del presente regolamento:

2.2.1. area a rischio R4.

Nel comparto saturo gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'intervento di demolizione e ricostruzione, così come definiti all'art. 110 a cui si rimanda. L'intervento di nuova costruzione come demolizione e ricostruzione è ammesso solo nel caso in cui si rispetti la quantità di volume edilizio preesistente, con l'eccezione dell'applicazione delle disposizioni previste dal Piano Casa.

Nel comparto parzialmente edificato gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, l'intervento di nuova costruzione e l'intervento di demolizione e ricostruzione, così come definiti all'art. 112 a cui si rimanda.

L'edificabilità in questo comparto è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

a) indice di fabbricabilità fondiaria	If	=	0,60	mc/mq
b) altezza massima	H	=	7,50	m
c) numero dei piani fuori terra	N	=	2	
d) superficie per parcheggio	S1	=	2,00	mq/20mc

Nel comparto parzialmente edificato l'intervento di nuova costruzione come demolizione e ricostruzione è ammesso solo nel caso in cui si rispetti la quantità di volume edilizio preesistente o che si ricostruisca in conformità all'applicazione dei parametri suddetti, con l'eccezione dell'applicazione delle disposizioni previste dal Piano Casa.

Valgono, inoltre, per entrambi i comparti le prescrizioni relative alle distanze e alla dotazione dei parcheggi del presente regolamento (artt. 67 e 68).

Ai fini dell'attuazione del Capo IV della legge n°47 del 28.2.1985, e successive modifiche e integrazioni, e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, fermo restando le condizioni e le procedure previste per l'ottenimento dei documenti abilitativi, nell'ambito del sistema insediativo consolidato la cubatura costituente le opere abusive si intende accettata dal PRG in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato. Con delibera del Consiglio Comunale, di cui al 2° comma dell'art.27 della legge n. 457/78, in quest'ambito possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero (PR). I piani di recupero faranno riferimento ad un'area ristretta di intervento, formata da organismi edilizi strettamente dipendenti, parte dell'ambito costituita da gruppi di edifici che presentano un forte stato di degrado e di carenza funzionale, da sottoporre a intervento pubblico e/o privato.

I piani di recupero (PR) dovranno consentire interventi che propongano:

- un rapporto corretto con il restante ambito insediativo attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze e dei rapporti di copertura;
- l'omogeneità delle soluzioni architettoniche e del trattamento dei paramenti murari esterni per finitura e colore;
- l'inserimento, ove sia possibile, di attrezzature e di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

Art. 86 – Ambito del sistema insediativo consolidato di Pelinga

Il sistema insediativo consolidato dell'ambito corrisponde alle ZTO B3, B5 e B6 individuate dal PRG e confermate dal PSC come stato di fatto e di diritto.
Nelle tavole in scala 1:2000 : All.3. e All.4 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio. L'ambito è suddiviso in ATU contrassegnate con la numerazione da 2.3. a 2.7. e in comparti che si differenziano in comparti che devono considerarsi saturi perché già edificati e comparti parzialmente edificati dove è possibile l'ulteriore edificazione.
I comparti che vi afferiscono sono numerati (es. 2.3.2.); fanno parte dello stesso ambito le ATU 3.3.1. e 3.3.2. che riguardano due lottizzazioni in corso di attuazione.
I comparti delle ATU sono differenziati secondo i seguenti raggruppamenti:

a.- Comparti saturi 2.3.2., 2.3.3, 2.4.1., 2.5.1., 2.5.2., 2.5.4., 2.5.5., 2.7.3.,2.7.4
b.- Comparti parzialmente edificati 2.3.1., 2.4.2., 2.5.3., 2.6.1., 2.7.1., 2.7.2..

L'attuazione del piano in questo ambito non è soggetta all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'intervento pertanto è diretto.
I seguenti comparti sono in parte ricadenti in ambito sottoposto a norme del PAI per i quali sono da applicare le norme di cui all'art. 33 del presente regolamento:

2.7.1. area di attenzione rischio inondazione
2.7.4. rischio idraulico R2 e area di attenzione derivante da zona di attenzione.

Nei comparti saturi gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'intervento di demolizione e ricostruzione, così come definiti all'art. 110 a cui si rimanda. L'intervento di nuova costruzione come demolizione e ricostruzione è ammesso solo nel caso in cui si rispetti la quantità di volume edilizio preesistente, con l'eccezione dell'applicazione delle disposizioni previste dal Piano Casa.
Nei comparti parzialmente edificati gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, l'intervento di nuova costruzione e l'intervento di demolizione e ricostruzione, così come definiti all'art. 112 a cui si rimanda. L'edificabilità in questi comparti è regolata dai seguenti parametri urbanistici.

a) indice di fabbricabilità fondiaria	If	=	1,00	mc/mq
b) altezza massima	H	=	7,50	m
c) numero dei piani fuori terra	N	=	2	
d) superficie per parcheggio	S1	=	2,00	mq/20mc

L'ATU 3.1. è suddivisa nei comparti 3.3.1. e 3.3.2. che riguardano due lottizzazioni approvate il cui iter è in corso di esecuzione. I comparti sono regolamentati dalle convenzioni sottoscritte dall'Amministrazione comunale e dalle norme di attuazione a corredo del piano di lottizzazione a cui si rimanda, sono inoltre da applicare le norme di cui all'art 4 e 24 del presente regolamento.
Nel caso di perfezionamento della convenzione o di rinegoziazione va attribuita al comparto 3.3.1. anche l'onere della realizzazione della metà della strada di progetto confinante con l'ambito 9.1. e con il comparto 1. e della relativa cessione dell'area; la quota parte di tale opera è da considerare facente parte degli oneri a carico della ditta proprietaria del suolo ricadente nel comparto.
Nel comparto 2.6.1., dove è prevista la realizzazione di una strada a servizio dei lotti rilevata dal reticolo catastale in base al recente frazionamento, l'intervento pur essendo diretto in base al rilascio dei singoli documenti abilitativi, è subordinato tuttavia all'attribuzione ai privati della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strada e servizi a rete) e della cessione gratuita delle aree relative. Il rilascio del documento abilitativo è pertanto subordinato alla sottoscrizione della convenzione da parte dei privati singoli o associati con la quale questi se ne fanno carico; tale atto sarà redatto dal Comune sulla falsariga di quanto stabilito per i piani di lottizzazione convenzionata (PLC) valutando, in riferimento ai valori di mercato, il costo

delle opere da realizzare, stabilendone i tempi di attuazione riferiti alla loro entità, e attribuendo ai privati l'onere spettante in proporzione alla dimensione dei rispettivi lotti di proprietà e della volumetria in essi realizzabile.
Nella concessione si può prevedere che le opere siano in tutto o in parte realizzate dai privati e/o dallo stesso Comune; nel caso della cessione gratuita di suolo da parte dei proprietari interessati, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, se ne può prevedere la perequazione attribuendone il valore al costo totale delle opere da realizzare e sottraendo dall'onere attribuito, in quota parte, al singolo privato proprietario il valore del suolo che lo stesso ha ceduto. Lo stesso principio vale per le opere di urbanizzazione primaria eventualmente realizzate dai privati.
Nei comparti parzialmente edificati l'intervento di nuova costruzione come demolizione e ricostruzione è ammesso solo nel caso in cui si rispetti la quantità di volume edilizio preesistente o che si ricostruisca in conformità all'applicazione dei parametri suddetti, con l'eccezione dell'applicazione delle disposizioni previste dal Piano Casa.
Valgono, inoltre, per tutti i comparti le prescrizioni relative alle distanze e alla dotazione dei parcheggi del presente regolamento (artt. 67 e 68).

Ai fini dell'attuazione del Capo IV della legge n°47 del 28.2.1985, e successive modifiche e integrazioni, e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, fermo restando le condizioni e le procedure previste per l'ottenimento dei documenti abilitativi, nell'ambito del sistema insediativo consolidato la cubatura costituente le opere abusive si intende accettata dal PRG in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
Con delibera del Consiglio Comunale, di cui al 2° comma dell'art.27 della legge n. 457/78, in quest'ambito possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero (PR). I piani di recupero faranno riferimento ad un'area ristretta di intervento, formata da organismi edilizi strettamente dipendenti, parte dell'ambito costituita da gruppi di edifici che presentano un forte stato di degrado e di carenza funzionale, da sottoporre a intervento pubblico e/o privato.
I piani di recupero (PR) dovranno consentire interventi che propongano:

- un rapporto corretto con il restante ambito insediativo attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze e dei rapporti di copertura;
- l'omogeneità delle soluzioni architettoniche e del trattamento dei paramenti murari esterni per finitura e colore;
- l'inserimento, ove sia possibile, di attrezzature e di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

Art. 87– Ambito del sistema insediativo consolidato del nucleo urbano di Militì

Il sistema insediativo consolidato dell'ambito corrisponde alla ZTO B4 individuata dal PRG e confermata dal PSC come stato di fatto e di diritto.
Nella tavola in scala 1:2000 : All.3 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio.
L'ambito è suddiviso in ATU contrassegnate con la numerazione 2.8. e in comparti che devono considerarsi parzialmente edificati dove è possibile l'ulteriore edificazione, i comparti che vi afferiscono sono 2.8.1., 2.8.2. e 2.8.3..
L'attuazione del piano in questo ambito non è soggetta all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'intervento pertanto è diretto.

Comparti parzialmente edificati:

Nei comparti parzialmente edificati gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, l'intervento di nuova costruzione e l'intervento di demolizione e ricostruzione, così come definiti all'art. 110 a cui si rimanda. L'edificabilità in questo comparto è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

a)	indici di fabbricabilità fondiaria	If	=	1,00	mc/mq
b)	altezza massima	H	=	7,50	mc/mq
c)	numero dei piani fuori terra	N	=	2	
d)	superficie per parcheggio	S1	=	2,00	mq/20mc

Nei comparti parzialmente edificati l'intervento di nuova costruzione come demolizione e ricostruzione è ammesso solo nel caso in cui si rispetti la quantità di volume edilizio preesistente o che si ricostruisca in conformità all'applicazione dei parametri suddetti, con l'eccezione dell'applicazione delle disposizioni previste dal Piano Casa. Valgono, inoltre, per entrambi i comparti le prescrizioni relative alle distanze e alla dotazione dei parcheggi del presente regolamento (artt. 67 e 68).

Ai fini dell'attuazione del Capo IV della legge n°47 del 28.2.1985, e successive modifiche e integrazioni, e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, fermo restando le condizioni e le procedure previste per l'ottenimento dei documenti abilitativi, nell'ambito del sistema insediativo consolidato la cubatura costituente le opere abusive si intende accettata dal PRG in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato. Con delibera del Consiglio Comunale, di cui al 2° comma dell'art.27 della legge n. 457/78, in quest'ambito possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero (PR). I piani di recupero faranno riferimento ad un'area ristretta di intervento, formata da organismi edilizi strettamente dipendenti, parte dell'ambito costituita da gruppi di edifici che presentano un forte stato di degrado e di carenza funzionale, da sottoporre a intervento pubblico e/o privato.
I piani di recupero (PR) dovranno consentire interventi che propongano:

- un rapporto corretto con il restante ambito insediativo attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze e dei rapporti di copertura;
- l'omogeneità delle soluzioni architettoniche e del trattamento dei paramenti murari esterni per finitura e colore;
- l'inserimento, ove sia possibile, di attrezzature e di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

Art. 88 – Ambito del sistema insediativo consolidato turistico di Molinella, Zelleria e Pelinga

Il sistema insediativo consolidato dell'ambito corrisponde alle ZTO DT1, DT3 e DT4 (insediamenti produttivi a carattere turistico) individuate dal PRG e confermate dal PSC come stato di fatto e di diritto.
Nelle tavole in scala 1:2000 : All.2 e All.4 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio. L'ambito è suddiviso in ATU contrassegnate con la numerazione: 5.1., 5.2. e 5.3.; le ATU sono suddivise in comparti considerati saturi: 5.1.1., 5.2.1., 5.3.1.
L'attuazione del piano in questo ambito non è soggetta all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'intervento pertanto è diretto.
Il seguente comparto è in parte ricadente in ambito sottoposto a norme del PAI, per il quale sono da applicare le norme di cui all'art. 33 del presente regolamento:

5.1.1. contorno di frana GSP2 e rischio R2.

Nei comparti considerati saturi gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'intervento di demolizione e ricostruzione, così come definiti all'art. 110 a cui si rimanda. L'intervento di nuova costruzione come demolizione e ricostruzione è ammesso solo nel caso in cui si rispetti la quantità di volume edilizio preesistente.
In queste ATU con destinazione produttiva a carattere turistico–alberghiera le destinazioni d'uso ammesse sono quelle alberghiere e di ristorazione turistica; oltre alle specifiche destinazioni d'uso sono consentite attività di commerciale e terziario: commerciali al dettaglio e le attività di servizio privato, alla persona, alle imprese e al turismo. Sono consentiti gli uffici e gli studi professionali e le attività pubbliche finalizzate alla creazione di spazi espositivi pluriuso.

Per gli immobili già destinati sono consentiti interventi di riqualificazione rivolti all'adeguamento della capacità ricettiva e dei servizi strettamente funzionali all'attività turistica esercitata, nel rispetto degli indici e delle altre prescrizioni di zona, fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi di cui ai punti seguenti:
a) incremento del numero delle camere. esistenti sino ad un massimo di 60 posti letto, e per un incremento massimo del 30% della superficie utile lorda (Su) dell'intero edificio esistente allo stato di fatto, purché le camere, vecchie e nuove, siano dotate di servizio igienico;
b) ampliamento dei servizi igienici fino al raggiungimento del 25% della superficie utile lorda (Su) del totale delle camere per clienti; nel determinare tale superficie vanno conteggiate solo le camere con Su superiore agli 8 mq; mentre i nuovi servizi igienici e quelli ampliati non dovranno in ogni caso superare i 4 mq per singola unità e quantitativamente il numero delle camere di cui sono in dotazione; deve essere previsto un servizio igienico ad uso comune, ad ogni piano, solo quando esistono camere prive di bagno privato;
c) ampliamento dei locali comuni: di soggiorno, di ristorazione, di svago, e dei locali di servizio: cucine, locali per il personale, l'amministrazione, i depositi, per un incremento massimo del 30% della superficie utile lorda (Su) dell'intero edificio esistente allo stato di fatto, purché tale superficie non superi il 70% dell'analoga superficie per spazi distributivi e camere da letto;
d) ampliamento dei locali per ristorante, bar, sale per attività ricreative e culturali, attività di servizio alla persona, ai fini dell'adeguamento alle vigenti norme igieniche, di sicurezza dei locali pubblici e di eliminazione delle barriere architettoniche, per non più del 20% dell'attuale superficie utile lorda (Su).
L'applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti punti a) e c) non sono cumulabili tra loro, ma si devono intendere applicabili separatamente; oppure applicabili congiuntamente fermo restando che la somma di a) e c) non debba superare il limite massimo di incremento del 30% della Su.

Art. 89 – Ambito del sistema produttivo esistente

Gli ambiti con destinazione a insediamenti produttivi sono parti del territorio con le seguenti destinazione d'uso:
a)- a destinazione industriale–artigianale;
b)- a destinazione commerciale e terziaria.
La destinazioni d'uso ammesse nelle ATU dell'ambito sono quelle proprie delle attività produttive; in relazione all'attività da insediare è consentita la realizzazione di uffici e della residenza del titolare o del custode. Oltre alla specifica destinazione d'uso industriale–artigianale, sono ammesse attività di deposito merci e di vendita all'ingrosso che riguardano gli stessi settori.
Il sistema insediativo consolidato dell'ambito occupato da insediamenti produttivi, corrisponde alle ZTO D1 e D3, individuate dal PRG e confermate dal PSC come stato di fatto e di diritto.
Nelle tavole in scala 1:2000: All.3, All.4 e All.6 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio. All'ambito appartiene l'ATU contrassegnata con la numerazione 8.1. suddivisa nei comparti: 8.1.1. e 8.1.2. e l'ATU contrassegnata con la numerazione 8.2. che interessa l'area del PIP approvato dall'Amministrazione comunale (D.C.C. n. 31 del 21.10.2001) e attualmente in vigore che si deve considerare in corso di attuazione.
L'attuazione del piano in questi ambiti non è soggetta all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'intervento pertanto è diretto.
L'ATU 8.1. ha destinazione d'uso industriale–artigianale, i suoi comparti sono differenziati secondo le seguenti tipologie:

a.- Comparto saturo 8.1.1.
b.- Comparto parzialmente edificato 8.1.2..

Comparto saturo:
Nel comparto 8.1.1., che si deve considerare saturo, gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'intervento di demolizione e ricostruzione, così come

definiti all'art. 110 a cui si rimanda. L'intervento di nuova costruzione come demolizione e ricostruzione è ammesso solo nel caso in cui si rispetti la quantità di volume edilizio preesistente.

Comparto parzialmente edificato:

Nel comparto 8.1.2., parzialmente edificato, gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, l'intervento di nuova costruzione, così come definiti all'art. 112 a cui si rimanda. L'edificabilità nel comparto è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. fondiaria If = 1,00 mc/mq
b) altezza massima H = 8,50 m
c) numero dei piani fuori terra:
   per gli ambienti produttivi N = 1
   per residenza e uffici N = 2
d) per parcheggi e verde S1 = 10% Sf

L'ATU 8.2. ha destinazione d'uso commerciale e terziaria, e riguarda il PIP in corso di attuazione, è regolamentata pertanto dal piano (PIP) approvato dall'Amministrazione comunale e dalle norme di attuazione a corredo, a cui si rimanda.

Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione nell'ambito con destinazione ad insediamento produttivo devono essere abilitati, a norma delle presenti disposizioni generali e particolari.

Art. 90 – Ambiti di trasformazione con destinazione residenziale norme generali

Gli ambiti di trasformazione urbanizzabili con destinazione residenziale sono le parti del territorio che, per le condizioni orografiche e di utilizzazione attuale del suolo, possono essere destinate alla trasformazione per l'inserimento di nuovi complessi insediativi.

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio le seguenti destinazioni: negozi ed attrezzature commerciali, artigianato di servizio alla persona, uffici, studi professionali e servizi.

In questi ambiti l'attuazione del PSC, e quindi il rilascio di provvedimenti abilitativi, è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PAU). In particolare:

- Piani particolareggiati
- Piani di edilizia residenziale pubblica
- Piani di lottizzazione convenzionata.

I privati possono presentare piano di lottizzazione convenzionata (PLC) per una estensione della superficie territoriale (St) corrispondente all'intero comparto così come individuato dalle tavole allegate al presente regolamento; il Comune si riserva la possibilità di intervenire negli ambiti individuati con i Piani particolareggiati (PP) e i Piani di edilizia residenziale pubblica (PEP), si riserva, inoltre, di intervenire con lottizzazioni d'ufficio ove se ne presenti la necessità. I Piani di edilizia residenziale pubblica dovranno interessare in percentuale da un minimo del 40% ad un massimo del 60% delle volumetrie realizzabili a destinazione residenziale nello stesso ambito.

Gli interventi ammessi sono tutti quelli definiti dall'art. 110 a cui si rimanda. Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione nell'ambito con destinazione residenziale devono essere abilitati, a norma delle presenti disposizioni generali e particolari.

Ai fini della capacità edificatoria, del carico urbanistico e della capacità insediativa il numero degli abitanti teorici si calcola in base al volume edificabile applicando l'indice territoriale (It) alla superficie dei singoli comparti. I PAU dovranno rispettare in riferimento alla popolazione teorica le dotazioni territoriali di cui al titolo 4° capo 11° e in particolare si applicano gli articoli 55, 56,57,58 e 59.

Art. 91 – Ambito di trasformazione con destinazione residenziale, centro urbano di Gasperina

Nelle tavole in scala 1:2000 : All.1 e All.2 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio. L'ambito è suddiviso in ATU contrassegnate con la numerazione 4.1. e 4.2., a loro volta suddivise in

comparti.

L'ATU 4.1. corrisponde ad aree destinate dal PRG ad opere di urbanizzazione secondaria delle ZTO B1, C1 e C2 non confermate dal PSC perché ridimensionate in base alle previsioni della popolazione teorica insediata; sono tuttavia da considerare come stato di fatto e di diritto perché facenti parte delle predette zone territoriali omogenee.
L'ATU è suddivisa nei seguenti comparti:

a) 4.1.1. con una superficie di 18.000 mq
b) 4.1.2. con una superficie di 6.000 mq

L'attuazione in essi è soggetta alla formazione del comparto tra i proprietari interessati ed all'applicazione della perequazione da perfezionare in sede di concertazione dell'Amministrazione comunale con i privati e di stesura della convenzione di corredo del PAU secondo quanto previsto dal questo articolo e dalle norme stabilite in merito dal presente regolamento al capo 13°.
Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il Plafond assegnato alle aree dei suddetti comparti è stabilito nella misura di 0,20 mc/mq come indice di fabbricabilità territoriale (It) e l'incremento di volume che può essere concesso ai fini dell'edificazione è stabilito in base ai valori della seguente tabella.

Valori perequativi applicabili nell'ATU 4.1.

comparto	Plafond It	Volume massimo It
4.1.1.	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq
4.1.2.	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq

I PAU relativi all'ATU 4.1. dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici:

a) altezza massima H = 7,50 m
b) numero dei piani N = 2
c) superfici da reperire nei piani attuativi:
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione
parcheggi 21,74%,
verde di quartiere 78,26% S1 = 11,50 mq/abitante
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi S2 = 6,50 mq/abitante

Nel procedimento di concertazione per l'assegnazione dell'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, rispetto al plafond assegnato di base, la cessione delle aree non può essere inferiore al 30% della superfice territoriale del comparto.

L'ATU 4.2. corrisponde ad un'area destinata dal PRG a ZTO C2 che il PSC conferma come stato di fatto e di diritto.
L'ATU è suddivisa nei seguenti comparti:

a) 4.2.1. con una superficie di 8.000 mq
b) 4.2.2. con una superficie di 12.000 mq

L'attuazione è soggetta alla formazione del comparto tra i proprietari interessati ed all'applicazione della perequazione da perfezionare in sede di concertazione con i privati e di stesura della convenzione di corredo del PAU secondo quanto previsto dalle norme in merito del presente regolamento al capo 13°.
Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il Plafond assegnato alle aree del suddetto comparto è stabilito nella misura di 0,20 mc/mq come indice di fabbricabilità territoriale (It) e l'incremento di volume che può essere concesso ai fini dell'edificazione è stabilito in base ai valori della seguente tabella.

Valori perequativi applicabili nell'ATU 4.2.

comparto	Plafond It	Volume massimo It
4.2.1.	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq
4.2.2.	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq

I PAU relativi all'ATU 4.2. dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici:

a) altezza massima	H	=	7,50	m
b) numero dei piani	N	=	2	
c) superfici da reperire nei piani attuativi:				
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione parcheggi 21,74%, verde di quartiere 78,26%	S1	=	11,50 mq/abitante	
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi	S2	=	6,50 mq/abitante	

Nel procedimento di concertazione per l'assegnazione dell'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, rispetto al plafond assegnato di base, la cessione delle aree non può essere inferiore al 30% della superfice territoriale del comparto.

Art. 92 – Ambito di trasformazione con destinazione residenziale, Aurunci Mannello Militì

Nella tavola in scala 1:2000 : All.4 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio. All'ambito appartengono le ATU contrassegnate con la numerazione 4.3. e 4.4..

L'ATU 4.3.. corrisponde ad aree in parte già previste dal PRG come ZTO C5 e ampliate in base alle richieste pervenute nel Laboratorio e le previsioni di sviluppo. L'ATU è suddivisa nei seguenti comparti:

a) 4.3.1. con una superficie di .9.600 mq
b) 4.3.2. con una superficie di 6.000 mq
c) 4.3.3. con una superficie di 19.400 mq

L'attuazione in essi è soggetta alla formazione del comparto tra i proprietari interessati ed all'applicazione della perequazione da perfezionare in sede di concertazione con i privati e di stesura della convenzione di corredo del PAU secondo quanto previsto dal questo articolo e dalle norme stabilite in merito dal presente regolamento al capo 13°.

Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il Plafond assegnato alle aree dei suddetti comparti è stabilito nella misura di 0,25 mc/mq e l'incremento di volume che può essere concesso ai fini dell'edificazione è stabilito in base ai valori della seguente tabella.

Valori perequativi applicabili nell'ATU 4.3.

comparto	Plafond It	Volume massimo It
4.3.1.	0,25 mc/mq	0,50 mc/mq
4.3.2.	0,25 mc/mq	0,50 mc/mq
4.3.3.	0,25 mc/mq	0,50 mc/mq

Il PAU relativo all'ATU 4.3. dovrà inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici:

a) altezza massima	H	=	7,50	m
b) numero dei piani	N	=	2	
c) superfici da reperire nei piani attuativi:				
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione parcheggi 21,74%, verde di quartiere 78,26%	S1	=	11,50 mq/abitante	
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi	S2	=	6,50 mq/abitante	

Nel procedimento di concertazione per l'assegnazione dell'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, rispetto al plafond assegnato di base, la cessione delle aree non può essere inferiore al 30% della superfice territoriale del comparto.

L'ATU 4.4. corrisponde ad aree localizzate dal PSC in base alle richieste pervenute in sede di laboratorio urbano e alle previsioni di sviluppo.

L'ATU comprende il seguente comparto:

d) 4.4.1. con una superficie di .12.000 mq

L'attuazione è soggetta alla formazione del comparto tra i proprietari interessati e all'applicazione della perequazione da perfezionare in sede di concertazione con i privati e di stesura della convenzione di corredo del PAU secondo quanto previsto dal questo articolo e dalle norme stabilite in merito dal presente regolamento al capo 13°.

Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il Plafond assegnato alle aree dei suddetti comparti è stabilito nella misura di 0,20 mc/mq e l'incremento di volume che può essere concesso ai fini dell'edificazione è stabilito in base ai valori della seguente tabella.

Valori perequativi applicabili nell'ATU 4.4.

comparto	Plafond It	Volume massimo It
4.4.1.	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq

Il PAU relativo all'ATU 4.5. dovrà inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici:

a) altezza massima H = 7,50 m

b) numero dei piani N = 2

c) superfici da reperire nei piani attuativi:

c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione
parcheggi 21,74%,
verde di quartiere 78,26% S1 = 11,50 mq/abitante

c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi S2 = 6,50 mq/abitante

Nel procedimento di concertazione per l'assegnazione dell'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, rispetto al plafond assegnato di base, la cessione delle aree non può essere inferiore al 30% della superfice territoriale del comparto.

Art. 93 – Ambiti di trasformazione con destinazione turistica norme generali

Gli ambiti turistici di trasformazione rientrano negli insediamenti produttivi; sono parti del territorio che, per le condizioni orografiche e di utilizzazione attuale dei suoli, sono destinati alla trasformazione per l'inserimento di nuovi complessi insediativi. Gli ambiti individuati dal PSC sono quelli già previsti dal PRG vigente — che sono pertanto da considerare come stato di fatto e di diritto— e quelli nuovi localizzati in base alle proposte dei privati avvenute in sede di consultazione pubblica nel laboratorio urbano.

Il PSC considera i suddetti ambiti come omogenei dal punto di vista dell'utilizzo, non essendosi verificata per quelli previsti dal PRG alcuna attuazione. Il PSC stabilisce, quindi, che i detti ambiti debbano essere considerati edificabili solo dopo il concreto impegno da parte degli operatori di procedere alla trasformazione. Tale trasformazione potrà avvenire dopo l'indizione da parte dell'Amministrazione comunale della manifestazione d'interesse e della conclusione della stessa in senso positivo avviando la fase concertativa del processo di trasformazione.

Si sono assegnati alle ATU e ai vari comparti di trasformazione turistica un minimo e un massimo di edificabilità, da attribuire nella fase di contrattazione pubblico-privato, partendo dall'indice agricolo. Si è fatta, cioè, la scelta di considerare gli ambiti inseriti nel documento preliminare del PSC come prima opzione localizzativa delle ATU da sottoporre a ulteriore verifica.

Verifica da espletare attraverso l'emanazione della manifestazioni di interesse da parte dell'Amministrazione comunale rivolta agli operatori del settore e nella quale l'assegnazione di cubature da realizzare sia correlata a premialità riferite a:

- tempi certi di realizzazione,
- rispetto dell'ecosistema,
- scelte di risparmio energetico,
- offerta di dotazioni territoriali e di aree da cedere al comune e/o alla relativa monetizzazione.

La localizzazioni della ATU e dei comparti si devono, pertanto considerare, ipotesi di realizzazioni che allo stato attuale non differiscono per possibilità di trasformazione dalle aree agricole.
Le destinazioni d'uso consentite sono quelle alberghiere e di ristorazione turistica, commerciali al dettaglio e le attività di servizio privato, alla persona, alle imprese e al turismo. Sono consentiti gli uffici e gli studi professionali e le attività pubbliche finalizzate alla creazione di spazi espositivi pluriuso. Le strutture ricettive comprendono: gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico–alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agroturistici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli della gioventù. Comprendono, inoltre, le strutture di servizio turistico a carattere ristorativo, ricreativo–culturale e sportivo di pertinenza delle precedenti strutture. Negli insediamenti produttivi a carattere turistico–alberghiera, oltre alle specifiche destinazioni d'uso, sono ammesse attività commerciale e terziaria.
Gli interventi ammessi sono tutti quelli definiti dall'art. 110 a cui si rimanda. Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione nell'ambito devono essere abilitati, a norma delle presenti disposizioni generali e particolari. In questi ambiti l'attuazione del PSC, e quindi il rilascio di provvedimenti abilitativi, è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PAU) e secondo le specifiche indicazioni di ambito. In particolare:
–Piano Particolareggiato (PP)
–Piano per insediamenti produttivi (PIP)
–Piani di lottizzazione convenzionata (PLC).
Ai fini della capacità edificatoria, del carico urbanistico e della capacità insediativa il numero degli abitanti teorici si calcola in base al volume edificabile applicando l'indice territoriale (It) assegnato al termine della procedura suesposta e considerando 100 mc/abitante e/o 115 mc/posto letto. I PAU dovranno rispettare in riferimento alla popolazione teorica le dotazioni territoriali di cui al titolo 4° capo 11° e in particolare si applicano gli articoli 55, 56,57,58 e 59.
I privati possono presentare piano di lottizzazione convenzionata (PLC) per una estensione pari alla superficie territoriale (St) del comparto. L'amministrazione comunale si riserva la possibilità di intervenire negli ambiti individuati con i Piani particolareggiati (PP) e i Piani degli Insediamenti produttivi (PIP), si riserva, inoltre, di intervenire con lottizzazioni d'ufficio ove se ne presenti la necessità.

Art. 94 – Ambito di trasformazione con destinazione turistica di Pelinga Militì

Nelle tavola in scala 1:2000 : All.3 e 4 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio. All'ambito appartengono le ATU contrassegnate con la numerazione 6.1., 6.2. e 6.4..
Le suddette ATU corrispondono ad aree localizzate dal PSC in base alle richieste di sviluppo pervenute in sede di laboratorio urbano e ad aree già previste dal PRG che il PSC conferma come stato di fatto e di diritto (Variante PRG approvata con DR n. 4050 del 7.4.2004 ZTO G).
L'ATU 6.1. corrisponde ad aree di nuova localizzazione richieste in sede di laboratorio urbano.
L'ATU comprende i seguenti comparti:

a) 6.1.1. con una superficie di 27.000 mq
b) 6.1.2. con una superficie di 12.000 mq

L'attuazione in essi è soggetta alla formazione del comparto tra i proprietari interessati ed all'applicazione della perequazione da perfezionare in sede di concertazione con i privati e di stesura della convenzione di corredo del PAU secondo quanto previsto dal questo articolo e dalle norme stabilite in merito dal presente regolamento al capo 13°.
Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il Plafond assegnato all'area del suddetto comparto è stabilito nella misura di 0,013 mq/mq, pari all'edificabilità d'uso residenziale propria del territorio agricolo:
L'incremento di volume che può essere concesso ai fini dell'edificazione è stabilito in base ai valori della seguente tabella.

Valori perequativi applicabili nell'ATU 6.1.

comparto	Plafond It	Volume massimo It
6.1.1.	0,013 mq/mq	0,14 mq/mq
6.1.2.	0,013 mq/mq	0,14 mq/mq

I PAU relativi all'ATU 6.1. dovrà inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici:

a) altezza massima H = 7,50 m
b) numero dei piani N = 2
c) superfici da reperire nei piani attuativi:
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione
parcheggi 21,74%,
verde di quartiere 78,26% S1 = 11,50 mq/abitante
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi S2 = 6,50 mq/abitante

Nel procedimento di concertazione per l'assegnazione dell'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, rispetto al plafond assegnato di base, la cessione delle aree non può essere inferiore al 30% della superfice territoriale del comparto.

Nella convenzione allegata ai PAU da stipulare per l'attuazione va attribuita ai comparti dell'ATU 6.1. anche l'onere del collegamento e della realizzazione delle reti tecnologiche necessarie e della realizzazione della strada di progetto compresa nel comparto 6.1.1., della metà della strada di progetto confinante con l'ambito 6.2., della strada di progetto compresa tra il comparto 6.1.2 e dell'area a verde attrezzato compresa tra i comparti 6.1.1.e.6.1.2. localizzata per l'ampliamento del campo sportivo esistente. Va inoltre ceduta l'area stessa destinata a verde attrezzato. Tali opere sono da considerare facenti parte degli oneri a carico delle ditte proprietarie dei suoli ricadenti nei comparti in solido.

La realizzazione delle suddette opere e la cessione gratuita delle aree necessarie alla loro realizzazione, valutata in riferimento ai valori di mercato, va considerata in sede di contrattazione ai fini dell'attribuzione dell'incremento di volume realizzabile; si deve, inoltre, applicare la perequazione attribuendo ai comparti le quote di edificabilità relative ai suoli ceduti.

La cessione delle aree e l'onere della realizzazione delle opere computati nel loro valore monetario sono ripartite tra i comparti in rapporto alle volumetrie ad essi assegnate. Per il proprietario di ogni comparto che abbia ceduto aree per la realizzazione delle opere si può applicare la detrazione del loro valore a scomputo totale o parziale della sua quota del valore monetario da esigere attribuito al comparto.

L'ATU 6.2. corrisponde ad aree di nuova localizzazione richieste in sede di confronto pubblico privato nel laboratorio urbano

L'ATU 6.2. comprende il seguente comparto:

a) 6.2.1. con una superficie di 30.000 mq

L'attuazione in esso è soggetta alla formazione del comparto tra i proprietari interessati ed all'applicazione della perequazione da perfezionare in sede di concertazione con i privati e di stesura della convenzione di corredo del PAU secondo quanto previsto dal questo articolo e dalle norme stabilite in merito dal presente regolamento al capo 13°.

Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il Plafond assegnato all'area del suddetto comparto è stabilito nella misura di 0,013 mq/mq, pari all'edificabilità d'uso residenziale propria del territorio agricolo:

L'incremento di volume che può essere concesso ai fini dell'edificazione è stabilito in base ai valori della seguente tabella.

Valori perequativi applicabili nell'ATU 6.2.

comparto	Plafond It	Volume massimo It
6.2.1.	0,013 mq/mq	0,14 mq/mq

Il PAU relativo all'ATU 6.2. dovrà inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici:

a) altezza massima	H	=	7,50	m
b) numero dei piani	N	=	2	
c) superfici da reperire nei piani attuativi:				
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione parcheggi 21,74%, verde di quartiere 78,26%	S1	=	11,50 mq/abitante	
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi	S2	=	6,50 mq/abitante	

Nel procedimento di concertazione per l'assegnazione dell'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, rispetto al plafond assegnato di base, la cessione delle aree non può essere inferiore al 30% della superfice territoriale del comparto.

Nella convenzione allegata ai PAU da stipulare per l'attuazione va attribuita all'ATU 6.2. anche l'onere del collegamento e della realizzazione delle reti tecnologiche necessarie e della realizzazione della metà della strada di progetto confinante con l'ambito 6.1., della strada di progetto compresa tra il comparto 6.2.1 e il comparto 5.2.1 e, inoltre, dei tratti della strada compresa tra i comparti 5.2.1., 6.2.1. e 2.7.3.. Tali opere sono da considerare facenti parte degli oneri a carico delle ditte proprietarie dei suoli ricadenti nel comparto in solido.

La realizzazione delle suddette opere e la cessione gratuita delle aree necessarie alla loro realizzazione, valutata in riferimento ai valori di mercato, va considerata in sede di contrattazione ai fini dell'attribuzione dell'incremento di volume realizzabile; si deve, inoltre, applicare la perequazione attribuendo al comparto le quote di edificabilità relative ai suoli ceduti. La cessione delle aree e l'onere della realizzazione delle opere computati nel loro valore monetario sono ripartite tra i proprietari in rapporto alle volumetrie ad essi assegnate. Per il proprietario di ogni comparto che abbia ceduto aree per la realizzazione delle opere si può applicare la detrazione del loro valore a scomputo totale o parziale della sua quota del valore monetario da esigere attribuitogli.

L'ATU 6.4. corrisponde ad aree di nuova localizzazione richieste in sede di confronto pubblico privato nel laboratorio urbano e in parte ad aree già previste dal PRG che il PSC conferma come stato di fatto e di diritto (quota parte di quelle della Variante PRG approvata con DR n. 4050 del 7.4.2004 ZTO G).

L'ATU 6.4. comprende i seguenti comparti:

a) 6.4.1. con una superficie di 6.500 mq
b) 6.4.2. con una superficie di 6.000 mq
c) 6.4.3. con una superficie di 13.000 mq
d) 6.4.4. con una superficie di 24.500 mq

L'attuazione in esso è soggetta alla formazione del comparto tra i proprietari interessati e all'applicazione della perequazione da perfezionare in sede di concertazione con i privati e di stesura della convenzione di corredo dei PAU secondo quanto previsto dal questo articolo e dalle norme stabilite in merito dal presente regolamento al capo 13°. Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il Plafond assegnato all'area del suddetto comparto è stabilito nella misura di 0,20 mc/mq.

L'incremento di volume che può essere concesso ai fini dell'edificazione è stabilito in base ai valori della seguente tabella.

Valori perequativi applicabili nell'ATU 6.4.

comparto	Plafond It	Volume massimo It
6.4.1.	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq
6.4.2.	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq
6.4.3.	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq
6.4.4.	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq

Il PAU relativo all'ATU 6.7. dovrà inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici:

a) altezza massima H = 7,50 m
b) numero dei piani N = 2
c) superfici da reperire nei piani attuativi:
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione
parcheggi 21,74%,
verde di quartiere 78,26% S1 = 11,50 mq/abitante
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi S2 = 6,50 mq/abitante

Nel procedimento di concertazione per l'assegnazione dell'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, rispetto al plafond assegnato di base, la cessione delle aree non può essere inferiore al 30% della superfice territoriale del comparto.

Nella convenzione allegata ai PAU da stipulare per l'attuazione va attribuita ai comparti 6.4.1., 6.4.2., 6.4.3. e 6.4.4. anche l'onere del collegamento e della realizzazione delle reti tecnologiche necessarie e del miglioramento della strada che congiunge Militì con la località Giovannello per la parte che attraversa l'ATU 6.4.. Tali opere sono da considerare facenti parte degli oneri a carico delle ditte proprietarie dei suoli ricadenti nei comparti in solido. La realizzazione delle suddette opere e la cessione gratuita delle aree necessarie alla loro realizzazione, valutata in riferimento ai valori di mercato, va considerata in sede di contrattazione ai fini dell'attribuzione dell'incremento di volume realizzabile; si deve, inoltre, applicare la perequazione attribuendo ai comparti le quote di edificabilità relative ai suoli ceduti. La cessione delle aree e l'onere della realizzazione delle opere computati nel loro valore monetario sono ripartite tra i comparti in rapporto alle volumetrie ad essi assegnate. Per il proprietario di ogni comparto che abbia ceduto aree per la realizzazione delle opere si può applicare la detrazione del loro valore a scomputo totale o parziale della sua quota del valore monetario da esigere attribuito al comparto.

Art. 95 – Ambito turistico di trasformazione delle località Iannone Giovannello

Nelle tavole in scala 1:2000 : All. 2 e All. 3 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio. All'ambito appartengono le ATU contrassegnate con la numerazione 6. 3.e 7.1..
Le suddette ATU corrispondono ad aree già previste dal PRG che il PSC conferma come stato di fatto e di diritto (ZTO DT2 e in parte Variante PRG approvata con DR n. 4050 del 7.4.2004 ZTO G). L'ATU 7.1. riguarda una lottizzazione in corso di attuazione.
L'ATU 6.3. corrisponde ad aree già previste dal PRG che il PSC conferma come stato di fatto e di diritto.
All'ATU appartiene il comparto 6.3.1. con una superficie di 70.000 mq.
L'attuazione è soggetta alla formazione del comparto tra i proprietari interessati ed all'applicazione della perequazione da perfezionare in sede di concertazione con i privati e di stesura della convenzione di corredo del PAU secondo quanto previsto dal questo articolo e dalle norme stabilite in merito dal presente regolamento al capo 13°.
Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il Plafond assegnato all'area del suddetto comparto è stabilito nella misura di 0,20 mc/mq, l'incremento di volume che può essere concesso ai fini dell'edificazione è stabilito in base ai valori della seguente tabella.

Valori perequativi applicabili nell'ATU 6.3.

comparto	Plafond It	Volume massimo It
6.3.1.	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq

Il PAU relativo all'ATU 6.3. dovrà inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici:
a) altezza massima H = 7,50 m
b) numero dei piani N = 2
c) superfici da reperire nei piani attuativi:
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione

parcheggi 21,74%,
verde di quartiere 78,26% S1 = 11,50 mq/abitante
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi S2 = 6,50 mq/abitante

Nel procedimento di concertazione per l'assegnazione dell'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, rispetto al plafond assegnato di base, la cessione delle aree non può essere inferiore al 30% della superfice territoriale del comparto.

Nella convenzione allegata ai PAU da stipulare per l'attuazione va attribuita al comparto 6.3.1. anche l'onere del collegamento e della realizzazione delle reti tecnologiche necessarie e della realizzazione del tratto di strada di progetto compreso tra il comparto e il nucleo urbano di Militì che ne migliora l'accessibilità. Tali opere sono da considerare facenti parte degli oneri a carico delle ditte proprietarie dei suoli ricadenti nel comparto in solido.

La realizzazione delle suddette opere, compresa la cessione gratuita delle aree necessarie alla loro realizzazione, valutata in riferimento ai valori di mercato, va considerata in sede di contrattazione ai fini dell'attribuzione dell'incremento di volume realizzabile; si deve, inoltre, applicare la perequazione attribuendo ai comparti le quote di edificabilità relative ai suoli ceduti. La cessione delle aree e l'onere della realizzazione delle opere computati nel loro valore monetario sono ripartite tra i proprietari in rapporto alle volumetrie ad essi assegnate. Per il proprietario del comparto che abbia ceduto aree per la realizzazione delle opere si può applicare la detrazione del loro valore a scomputo totale o parziale della sua quota del valore monetario da esigere attribuitogli.

L'ATU 7.1. corrisponde alla aree già previste dal PRC, che comprendono un piano di lottizzazione approvato dall'Amministrazione comunale in corso di perfezionamento (proprietà Manni, Lomanni, Staffiere, Lucia), e confermate dal PSC come stato di fatto e di diritto.

All'ATU appartengono i seguenti comparti:

a) 7.1.1. con una superficie di 45.000 mq
b) 7.1.2. con una superficie di 12.000 mq
c) 7.1.3. con una superficie di 8.000 mq

L'attuazione in essi è soggetta alla formazione del comparto tra i proprietari interessati e all'applicazione della perequazione da perfezionare in sede di concertazione con i privati e di stesura della convenzione di corredo del PAU secondo quanto previsto dal questo articolo e dalle norme stabilite in merito dal presente regolamento al capo 13°. Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il Plafond assegnato alle aree dei suddetti comparti è stabilito nella misura di 0,35 mc/mq, l'incremento di volume che può essere concesso ai fini dell'edificazione è stabilito in base ai valori della seguente tabella.

Valori perequativi applicabili nell'ATU 7.1.

comparto	Plafond It	volume massimo It
7.1.1.	0,35 mc/mq	0,70 mc/mq
7.1.2.	0,35 mc/mq	0,70 mc/mq
7.1.3.	0,35 mc/mq	0,70 mc/mq

Il PAU relativo all'ATU 6.3. dovrà inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici:

a) altezza massima H = 7,50 m
b) numero dei piani N = 2
c) superfici da reperire nei piani attuativi:
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione
parcheggi 21,74%,
verde di quartiere 78,26% S1 = 11,50 mq/abitante
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi S2 = 6,50 mq/abitante

Nel procedimento di concertazione per l'assegnazione dell'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, rispetto al plafond assegnato di base, la cessione delle aree non può essere inferiore al 30% della superfice territoriale del comparto.

Nella convenzione allegata ai PAU da stipulare per l'attuazione va attribuita all'ATU 7.1. anche l'onere del collegamento e della realizzazione delle reti tecnologiche necessarie e della cessione delle aree comprese quelle in essa ricadenti per la realizzazione della strada di progetto di competenza dell'Amministrazione comunale che partendo in prossimità del ponte sul fosso Cardusa si innesta nella strada che conduce a Militì Montagnola. La realizzazione di tali opere e la cessione gratuita delle aree valutate in riferimento ai valori di mercato, vanno considerate in sede di contrattazione ai fini dell'attribuzione dell'incremento di volume realizzabile; si deve, inoltre, applicare la perequazione attribuendo ai comparti le quote di edificabilità relative ai suoli ceduti.
La cessione delle aree e l'onere della realizzazione delle opere computati nel loro valore monetario sono ripartite tra i comparti in rapporto alle volumetrie ad essi assegnate. Per il proprietario di ogni comparto che abbia ceduto aree per la realizzazione delle opere si può applicare la detrazione del loro valore a scomputo totale o parziale della sua quota del valore monetario da esigere attribuito al comparto.

Art. 96 – Ambiti di trasformazione con destinazione a insediamenti produttivi

Gli ambiti di trasformazione con destinazione a insediamenti produttivi sono parti del territorio che, per le condizioni orografiche e di utilizzazione attuale dei suoli, sono destinati alla trasformazione per l'inserimento di nuovi complessi insediativi.
Il PSC individua due tipologie di ambiti per insediamenti produttivi a diversa destinazione d'uso:

a)- a destinazione artigianale;
b)- a destinazione commerciale e terziario.

Negli insediamenti produttivi a carattere industriale e artigianale, oltre alle specifiche destinazioni d'uso, sono ammesse attività di deposito merci e di vendita all'ingrosso che riguardano gli stessi settori. In relazione all'attività da insediare è consentita la realizzazione di uffici e della residenza del custode. In questi ambiti l'attuazione del PSC, e quindi il rilascio di provvedimenti abilitativi, è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PAU) e secondo le specifiche indicazioni di ambito. In particolare:
–Piano Particolareggiato (PP)
–Piano per insediamenti produttivi (PIP)
–Piani di lottizzazione convenzionata (PLC).
I PAU dovranno rispettare le dotazioni territoriali di cui al titolo 4° capo 11° e in particolare si applicano gli articoli 55, 56,57,58 e 59.
I privati possono presentare piano di lottizzazione convenzionata (PLC) per una estensione della superficie territoriale (St) corrispondente al comparto, il Comune si riserva la possibilità di intervenire negli ambiti individuati con i Piani particolareggiati (PP) e i Piani degli Insediamenti produttivi (PIP), si riserva, inoltre, di intervenire con lottizzazioni d'ufficio ove se ne presenti la necessità. Gli interventi ammessi sono tutti quelli definiti dall'art. 112. Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione nell'ambito con destinazione d'insediamento produttivo devono essere abilitati, a norma delle presenti disposizioni generali e particolari.

Art. 97 – Ambito di trasformazione con destinazione a insediamenti produttivi di Pelinga

Nella tavola in scala 1:2000 All.4 del presente regolamento l'ambito è contrassegnato da campitura a tratteggio. All'ambito appartengono le ATU contrassegnate con la numerazione 9.1. e 9.2..

L'ATU 9.1 corrisponde alla ZTO D2 già prevista dal PRC, e confermata dal PSC come stato di fatto e di diritto, con destinazione d'uso ad insediamento produttivo a carattere artigianale: attività dell'indotto del settore

edilizio e dell'artigianato in riferimento al settore turistico,
All'ATU appartiene il comparto 9.1.1. con una superficie di 23.000 mq.
L'attuazione è soggetta alla formazione del comparto tra i proprietari interessati ed all'applicazione della perequazione da perfezionare in sede di concertazione con i privati e di stesura della convenzione di corredo del PAU secondo quanto previsto dal questo articolo e dalle norme stabilite in merito dal presente regolamento al capo 13°.
Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il Plafond assegnato all'area del suddetto comparto è stabilito nella misura di 0,20 mc/mq, l'incremento di volume che può essere concesso ai fini dell'edificazione è stabilito in base ai valori della seguente tabella.

Valori perequativi applicabili nell'ATU 9.1.

comparto	Plafond It	Volume massimo It
9.1.1.	0,24 mc/mq	0,48 mc/mq

Il PAU relativo all'ATU 9.1. dovrà inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici:

a) altezza massima H = 6 m
b) numero di piani N = 1
c) superfici da reperire nei piani attuativi:
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione
parcheggi 21,74%,
verde di quartiere 78,26% S1 = 10 mq/100 mq di St
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi S2 = 10 mq/100 mq di St

I privati possono presentare piano di lottizzazione convenzionata (PLC) per una estensione della superficie territoriale (St) corrispondente al comparto, il Comune si riserva la possibilità di intervenire negli ambiti individuati con i Piani particolareggiati (PP) e i Piani degli Insediamenti produttivi (PIP), si riserva, inoltre, di intervenire con lottizzazioni d'ufficio ove se ne presenti la necessità. Gli interventi ammessi sono tutti quelli definiti dall'art. 112. Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione nell'ambito con destinazione d'insediamento produttivo devono essere abilitati, a norma delle presenti disposizioni generali e particolari.
Nella convenzione allegata al PAU da stipulare per l'attuazione va attribuita all'ATU 9.1. anche l'onere del collegamento e della realizzazione delle reti tecnologiche necessarie, e della realizzazione della metà della strada di progetto confinante con l'ambito 3.2. e con il comparto 1., assieme alla relativa cessione delle aree. La realizzazione di tali opere, compresa la quota parte della strada, e la cessione gratuita delle aree valutate in riferimento ai valori di mercato, vanno considerate in sede di contrattazione ai fini dell'attribuzione dell'incremento di volume realizzabile; si deve, inoltre, applicare la perequazione attribuendo al comparto le quote di edificabilità relative ai suoli ceduti.
La cessione delle aree e l'onere della realizzazione delle opere computati nel loro valore monetario sono ripartite tra i proprietari del comparto in rapporto alle volumetrie ad essi assegnate. Per il proprietario che abbia ceduto aree per la realizzazione delle opere si può applicare la detrazione del loro valore a scomputo totale o parziale della sua quota del valore monetario da esigere attribuitogli.
L'ATU 9.2. corrisponde alla aree previste dal PSC come previsione di ampliamento del PIP esistente con destinazione ad insediamenti produttivi a carattere commerciale e terziario.
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle commerciali all'ingrosso e al dettaglio è le attività di servizio privato, alla persona, alle imprese e al turismo.
Sono consentiti gli uffici e gli studi professionali e le attività pubbliche finalizzate alla creazione di spazi espositivi per la commercializzazione e vendita dei prodotti.
All'ATU 9.2. appartengono i seguenti comparti:

d) 9.2.1. con una superficie di 4.500 mq

e) 9.2.2. con una superficie di 11.000 mq

L'attuazione in essi è soggetta alla estensione del Piano per Insediamenti Produttivi approvato con DCC n. 31 del 21 ottobre 2001 e alla sua riformulazione in base agli stessi parametri stabiliti dal PRG.

Il PAU relativo all'ATU 9.2. dovrà, quindi, rispettare i seguenti parametri urbanistici:

a)	Indice di fabbricabilità territoriale	It = 0,60 mc/mq	
b)	Indice di fabbricabilità fondiaria	If = 1,00 mc/mq	
c)	altezza massima	H = 6 m	
d)	numero di piani	N = 1	
c) superfici da reperire nei piani attuativi:			
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione parcheggi 21,74%, verde di quartiere 78,26%		S1 =	40 mq/100 mq di St
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi		S2 =	40 mq/100 mq di St

Art. 98 – Ambito di trasformazione con destinazione a verde attrezzato privato

Nella tavola in scala 1:2000 All. n. 1 del presente regolamento l'ambito localizzato lungo il fosso di S. Giovanni è contrassegnato da campitura verde a tratteggio e corrisponde ad aree di nuova localizzazione richieste in sede di laboratorio urbano

All'ambito appartiene l'ATU contrassegnata con il numero 1 con una superficie di 2.000 mq.

La destinazione d'uso prevista è a giardino privato d'uso pubblico, sono ammesse costruzioni per giochi all'aperto, come altalene, scivoli, bocce, mini golf etc. e unicamente costruzioni in precario ad uso bar – ristoro e servizi igienici.

In questo ambito il PSC si attua per intervento diretto attraverso il rilascio del provvedimento abilitativo che deve interessare l'intero territorio compreso attraverso la redazione di un progetto unitario d'intervento.

Gli elaborati di progetto dovranno riportare il rilievo delle alberature esistenti il cui abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità e limitatamente all'area di sedime delle costruzioni in precario da realizzare che non possono essere altrimenti localizzate.

Il rilievo consiste nella indicazione delle piante legnose (alberi ed arbusti) su apposita planimetria, corredata da sufficiente documentazione fotografica.

Il progetto dovrà rispettare in modo prioritario l'esistente dotazione di alberature e in generale di copertura vegetale, inoltre, proporre la compensazione con nuove piantumazioni utilizzando essenze tipiche della macchia mediterranea per una percentuale di almeno il 70 % di area a verde rispetto all'intera superfice dell'ambito.

In particolare l'intervento dovrà essere conforme, oltre alle suddette norme e per quanto non specificato, alle disposizioni contenute negli articoli nn. 40, 41 e 42 del presente regolamento.

La trasformazione dell'ambito è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

a)	altezza massima delle costruzioni precarie	H = 3,50 m	
b)	numero dei piani fuori terra:	N = 1	
c.1) infrastrutture per l'urbanizzazione parcheggi 21,74%, verde di quartiere 78,26%		S1 =	40 mq/100 mq di St
c.2.) attrezzature e gli spazi collettivi		S2 =	40 mq/100 mq di St

Pur essendo l'attuazione in questo ambito diretta, l'approvazione del progetto unitario è tuttavia subordinata alla sottoscrizione da parte dei proprietari, richiedenti il rilascio del documento abilitativo, della convenzione nella quale si assumono l'onere del collegamento e della realizzazione delle reti tecnologiche necessarie. Allo scopo si rimanda all'art. 18 per quanto attiene al contenuto dello schema di convenzione.

TITOLO 6°

DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO RURALE

Capo 16° Ambiti del territorio rurale e modalità di attuazione

Art. 99 – Definizione del territorio rurale

Il territorio rurale è costituito dall'insieme delle aree non urbanizzate, oggetto delle misure di salvaguardia del valore naturale ambientale e paesaggistico, nelle quali deve essere garantito lo sviluppo di attività agricole sostenibili. IL PSC individua i seguenti ambiti del territorio rurale in base alle specifiche analisi svolte dalla relazione agro–pedologica e limitatamente alle condizioni orografiche e colturali esistenti nel territorio comunale:

- Ambiti ad agrumeto
- Ambiti occupati da macchia mediterranea alta
- Ambiti occupati da macchia mediterranea bassa
- Ambiti a oliveto caratterizzati da coltivazioni di olivo di vecchio impianto
- Ambiti a prato-pascolo
- Ambiti agricoli caratterizzati prevalentemente da seminativi semplici
- Ambiti agricoli caratterizzati prevalentemente da seminatiti e oliveto
- Ambiti di valore naturale e ambientale da sottoporre a tutela e valorizzazione.
- Ambiti assoggettarti a usi civici

Nel territorio rurale, ad eccezione degli ambiti per i quali vale la disciplina specifica, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi e modifiche allo stato dei luoghi se conformi ai seguenti usi agricoli o rurali: attività di coltivazione del terreno, sorveglianza delle culture e/o degli impianti, selvicoltura, funghicoltura, florovivaismo, agriturismo; allevamento di animali; attività di manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorché non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura, secondo la tecnica che la governa e che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà del terreno e/o dagli animali allevati su di esso.
Sono altresì ammessi gli interventi edilizi non connessi all'attività agricola, secondo quanto previsto dagli articoli seguenti.

Art. 100 – Destinazioni d'uso e interventi di trasformazioni ammissibili

Negli ambiti suddetti sono ammesse, oltre a quelle tipiche delle colture agrarie e della residenzialità rurale, le seguenti destinazioni funzionali:

- le opere infrastrutturali diffuse, quando abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio del Comune e/o di un Comune limitrofo; qualora invece non abbiano rilevanza meramente locale, la loro realizzazione è ammessa se prevista dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, oppure previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato; sono tra queste compresi gli impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, quelli a rete puntuali per telecomunicazioni, gli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi, i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, linee di comunicazione viaria, ferroviaria;

- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e non alterino in maniera permanente l'assetto del territorio;
- cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile di modesta entità.

Negli ambiti a destinazione agricola è vietata:

a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
d) ogni attività di deposito. smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad essa complementari situate all'interno di ambiti agricoli con coltivazioni o elaborazioni di prodotti agroalimentari di pregio con tutela o marchio di qualità, con particolare riguardo per le zone ricadenti in distretti rurali o agroalimentari di qualità.

Negli stessi ambiti sono inoltre esclusi:

- strade poderali o interpoderali di larghezza superiore a ml 4;
- installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne relative ad attività produttive e servizi ivi esistenti e di indicazioni di tipo turistico locale;
- il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse.

Nei soli ambiti, caratterizzati da preesistenze insediative, adatti per lo sviluppo di attività complementari e integrate con quelle agricole, al fine di mantenere la conduzione dei fondi, sono ammesse attività dirette a soddisfare la domanda di residenzialità rurale e di strutture ricreative e per il tempo libero connesse alle attività di turismo rurale e agroturismo, anche attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Le strutture ricreative e per il tempo libero dovranno essere realizzate a raso del terreno e non dovranno comportare infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ad eccezione della relativa dotazione obbligatoria di parcheggi, da realizzare in prossimità dei fabbricati esistenti. I parcheggi devono essere realizzati mantenendo la permeabilità dei suoli con tecniche e materiali rispettosi delle caratteristiche del contesto e tali da non compromettere gli usi agricoli.

Per la realizzazione e ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di residenzialità rurale e di turismo rurale e agroturismo, i parametri urbanistici di cui al seguente art. 114 comma 4° sono incrementati fino a un massimo del 20 % I servizi alle strutture e eventuali ambienti di ricezione, inoltre, possono essere ricavate, anche tramite ampliamento, negli edifici esistenti sino al 20% della superficie utile esistente.

Art. 101 – Definizione dell'unità minima d'intervento e rilascio di permessi abilitativi di costruzione

Nelle aree agricole i permessi abilitativi di costruzione sono concessi agli aventi diritto e alle aziende agricole nei casi di formazione del Piano di sviluppo aziendale. Per azienda agricola si intende il complesso organizzato dei beni (strutture fondiarie, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente i caratteri di stabilità e continuità necessari per le produzioni e/o massima valorizzazione del territorio agricolo. L'azienda agricola deve avere estensione uguale o superiore all'unità aziendale minima; l'unità aziendale minima non può essere inferiore a un ettaro in terreni di qualunque ordinamento colturale. È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima (art. 51 comma 5° della LUR).

Art. 102 – Costruzioni di abitazioni agricole e fabbricati agricoli di servizio

Nelle aziende agricole di estensione non inferiore a 1 ha all'interno del Centro aziendale, è consentita la realizzazione di abitazioni agricole e/o fabbricati agricoli di servizio, alle condizioni del presente articolo e se giustificati in base alle attuali esigenze aziendali, tramite apposita relazione agronomica, contenente:

- l'indicazione dei dati catastali e la superficie complessiva dell'Azienda agricola;
- eventuali variazioni verificatesi nell'appoderamento successivamente al 26 marzo1979;
- indirizzo e ordinamento colturale;
- forma di conduzione aziendale ed eventuale mano d'opera impiegata;
- figura professionale del conduttore e descrizione del nucleo familiare;
- descrizione di edifici esistenti, loro destinazione e consistenza;
- giustificazione dell'intervento.

La realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitazione agricola da parte dei seguenti operatori è consentita, solo nei casi di formazione del piano di sviluppo aziendale, e quando le stesse siano funzionali alla produzione agricola e alla conduzione del fondo dell'imprenditore agricolo professionale in forma individuale o societaria, e che dedichi alle attività agricole, di cui all'art. 2135 del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio della società, almeno il 50 % del proprio tempo di lavoro complessivo, e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50 % del proprio reddito globale da lavoro:

- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
- proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
- affittuari e conduttori mezzadri che ne certifichino il titolo;
- cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni e altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro.
Per imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'art. 17 del regolamento CE n. 1275/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al 25 % (Linee Guida della Pianificazione Regionale "L'unità aziendale minima").
Nelle aziende di estensione inferiore a 1 ha è consentita, all'interno del centro aziendale, la realizzazione di nuovi edifici per abitazioni agricole o fabbricati agricoli di servizio, se giustificati in base alle esigenze aziendali mediante Piano di sviluppo aziendale e solamente in presenza di realtà ad alta specializzazione, quali ad esempio di tipo floro–vivaistico od orticolo.
Le abitazioni agricole di nuova costruzione dovranno essere realizzate in un unico edificio comprendente anche cantine, autorimesse, centrali termiche, lavanderie ed altri analoghi servizi.
Tali nuove costruzioni dovranno in ogni caso essere ubicate in adiacenza ai complessi edificati preesistenti ed integrate nell'ambito dell'area di pertinenza del complesso aziendale secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali tipici.
All'esterno del perimetro del centro aziendale possono essere realizzate le seguenti strutture:

- impianti tecnici di irrigazione e regimazione idrica;
- impianti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua;
- lagoni di accumulo liquami e impianti di depurazione reflui zootecnici;
- silos orizzontali;
- recinti all'aperto per animali;
- concimaie.

Sono ammesse recinzioni solamente se realizzate in rete metallica e pali di sostegno, in corrispondenza dei limiti di proprietà o del centro aziendale o del lato fronte strada.
Gli accessi carrabili possono essere in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori per le utenze pubbliche.

Art. 103 – Limiti di altezza e distanza per il territorio rurale

Nel territorio rurale, e per gli ambiti nei quali è prevista l'edificazione, si applicano alle costruzioni i seguenti limiti massimi di altezza e minimi di distanza:

- l'altezza massima delle nuove costruzioni è stabilita in ml 7.50, cui con un massimo di due piani utili fuori terra;
- la distanza di volumi edilizi rispetto a pareti finestrate non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta e comunque mai inferiore a dieci metri;

le nuove costruzioni dovranno inoltre osservare, nei confronti della viabilità le distanze minime indicate all'art. 52.

Art. 104 – Costruzione di serre intensive

Le serre intensive sono quelle poste su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo, qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa. La costruzione di serre intensive deve osservare i seguenti parametri:

- Superficie territoriale minima d'intervento: 5.000 mq;
- Superficie territoriale massima d'intervento: 20.000 mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,85 mq/mq.

Essa è subordinata alla formazione di apposito Piano edi sviluppo aziendale quando la superficie coperta sia superiore a 500 mq.

Le strutture tipo tunnel od altri impianti analoghi privi di strutture di fondazione, se ed in quanto destinati al semplice riparo o all'intensificazione di colture agrarie praticate direttamente e continuativamente sulla superficie agraria coperta da tali strutture, non sono soggette al rilascio di atti abilitativi.

Art. 105 – Interventi edilizi che non fanno parte delle attività agricole

Nel territorio rurale gli interventi edilizi non connessi all'attività agricola riguardano le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, di residenzialità rurale sia che riguardino la realizzazione di nuove costruzioni che la trasformazione di edifici esistenti.

Gli interventi che riguardano il recupero degli edifici non più funzionali all'attività agricola dovranno osservare, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, anche se oggetto di frazionamento, le seguenti prescrizioni:

- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari di cui al successivo comma.

I suddetti limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

Gli edifici, con le relative aree di pertinenza, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, non aventi destinazione produttiva, possono essere recuperati e adibiti a funzioni prevalentemente residenziali e di complementarietà alla residenza.

Gli interventi di sostituzione edilizia, ove necessario, devono essere ubicati all'interno dell'originaria pianta dell'edificio sul lotto; nel caso in cui gli edifici da demolire siano ubicati all'interno delle fasce di rispetto stradale, i nuovi edifici potranno essere posizionati al di fuori di esse.

Tali interventi devono rispettare i volumi e le altezze preesistenti, nonché disegni, tecniche e materiali propri della tradizione locale.

Nei fabbricati soggetti a vincolo conservativo sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, delle presenti norme ivi compresa la tipologia della riqualificazione e ricomposizione tipologica ad eccezione di ampliamenti quali, a titolo esemplificativo, sopraelevazioni e addizioni di corpi di fabbrica.
Qualora non sia possibile ricavare autorimesse all'interno degli edifici esistenti, vincolati e non, è ammessa la realizzazione di autorimesse in costruzioni separate fuori terra fino alla concorrenza di un'autorimessa per unità immobiliare con ubicazioni e soluzioni compositivo appropriate alle caratteristiche dell'edificio principale servito e di superficie complessiva non superiore a mq. 25. Eventuali ulteriori autorimesse e locali di servizio dovranno essere realizzati in interrato. Nel caso di nuove costruzioni per autorimesse, è consentita anche la realizzazione di cantine nel numero massimo di 1 (una) per autorimessa. Le nuove costruzioni per autorimesse non possono avere il sottotetto praticabile.
Non è ammessa la ricostruzione di edifici soggetti a vincolo conservativo abusivamente demoliti o lasciati deperire.
In corrispondenza dei limiti di proprietà, sono ammesse recinzioni in siepe viva e rete metallica nelle parti fisse, ad eccezione degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche.
E' consentito l'utilizzo di area agricola, per quanto strettamente necessario, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire, sull'area di pertinenza, la dotazione obbligatoria di parcheggi a servizio di pubblici esercizi. I parcheggi devono essere realizzati mantenendo la permeabilità del suolo con tecniche e materiali rispettosi delle caratteristiche del contesto e tali da non compromettere gli usi agricoli. Il soggetto attuatore inoltre dovrà impegnarsi, all'atto del rilascio del provvedimento abilitativo, alla rimessa in pristino dell'area agricola, al termine del suo utilizzo, alle condizioni indicate dal Comune.
L'area agricola può essere altresì utilizzata per le attività all'aperto delle funzioni consentite, purché non comportanti interventi di modifiche allo stato dei luoghi.
In tutti gli edifici privi di funzione abitativa e non altrimenti disciplinati, vincolati e non, sono ammessi solo usi di servizio alla residenza, quali autorimesse, cantine, lavanderie, stenditoi, depositi attrezzi. Non è consentito il recupero abitativo di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario o assimilabile a questi.
E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al D.lgs 3 aprile 2006, n.152, mediante studio complessivo esteso all'intera area di intervento e riferito al sistema complessivo di depurazione dei reflui domestici in relazione al numero massimo di abitazioni possibili e quindi di abitanti equivalenti, con applicazione del concetto di invarianza idraulica e recupero/riutilizzo delle acque.
E' fatta salva la facoltà di prescrivere da parte dell'Amministrazione comunale l'allacciamento alla pubblica fognatura quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento e, inoltre, l'obbligo della realizzazione dei necessari servizi a rete, se mancanti, compreso l'impianto di pubblica illuminazione.

Art. 106 – Criteri per l'edificazione in zona agricola

Negli ambiti a destinazione agricola il permesso di costruire è rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i suddetti contributi sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del DPR 6 giugno 2001 n.380).
Nelle zone agricole interessate dai piani di sviluppo aziendale l'edificazione è consentita nella misura giustificata da fabbisogni strettamente correlati alla utilizzazione agricola dei suoli, comprendendovi, in conformità delle leggi che lo consentano, l'attività di agriturismo. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali può essere rilasciato all'imprenditore agricolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- che si proceda prioritariamente al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- che gli interventi edilizi non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a quanto stabilito nel precedente art. 103.

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

- alla sottoscrizione di apposite convenzioni od atti unilaterali d'obbligo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune ed a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, con cui questi ultimi, nonché i proprietari dei terreni ove siano soggetti diversi dai primi, assumono, per quanto di rispettiva pertinenza, per sé e per i propri aventi causa, per un periodo non inferiore a 10 anni, e con previsione di prestabilite specifiche sanzioni per gli inadempimenti, gli impegni:
    a) di non operare mutamenti dell'uso degli edifici, o delle loro parti, se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e l'utilizzazione come annesso rustico, o viceversa, e comunque alle condizioni per ciò stabilite ed in base a nuovo relativo provvedimento abilitativo;
    b) di non consentire l'utilizzazione degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo stabile, a soggetti non aventi i requisiti;
    c) di non frazionare né alienare separatamente il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima

Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice di edificabilità fondiaria non può superare 0,1 mq/mq da applicare al lotto minimo coincidente con l'unità aziendale minima.
Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, ai fini della residenzialità rurale sono consentite entro e non oltre i seguenti indici e parametri edilizi:
If = 0.013 mq/mq per strutture a scopo residenziale;
H = 7,50 m. (salvo costruzioni particolari :silos, serbatoi idrici, ecc..);
Dc = 5.00 ml (distanza dai confini)
Per le distanze tra fabbricati e dalle strade valgono le prescrizione di cui ai precedenti articoli n. 52 e 67 ai quali si rimanda. In ogni caso tutti gli interventi dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, cioè con materiali naturali propri dell'area, ricorrendo, ove necessario, a schermature idonee a ripristinare il manto vegetale.

Art. 107 – Criteri per le trasformazioni in ambito agricolo boscato

Comprendono le aree di proprietà comunale e/o privata su cui insiste una copertura forestale superiore al 10% e che hanno una superficie minima superiore a 0,5 ha, ne fanno parte, inoltre, le aree che rientrano in specifici piani di rimboschimento, le aree già boscate e percorse da fuoco (siano comprese o no nel catasto delle zone percorse da fuoco).
Tali aree corrispondono agli ambiti riportati nelle tavole del PSC e nelle tavole allegate al REU; nel caso di discordanze tra le delimitazioni riportate nel disegno delle tavole e lo stato di fatto ha valore quest'ultimo se confermato da documentazione catastale, rilievi grafici e fotografici, sopralluoghi del RUP comunale e/o attestati liberatori certificati dal competente ufficio decentrato delle autorità forestali.
Gli ambiti agricoli boscati di vecchio impianto o da rimboschire perché soggetti a specifici piani di rimboschimento e quelli assoggettarti a usi civici di proprietà comunale sono equiparati agli ambiti di protezione ambientale per i quali è inibita la realizzazione di costruzioni di qualsiasi destinazione funzionale ad esclusione delle opere infrastrutturali diffuse qualora non interferiscano con le attività agro–forestali e previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.
Nei suddetti ambiti gli interventi previsti saranno regolati da appositi Piani economici di assestamento o da specifici Piani di Utilizzazione, di iniziativa pubblica, privata e/o mista, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale del piano stesso in base alle leggi nazionali e regionali vigenti.

In assenza di detto Piano, per le aree in esame dovrà essere vietato qualsiasi intervento, compreso il taglio ordinario, salvo, per quest'ultimo intervento, specifiche approvazioni da parte del competente ufficio decentrato delle autorità forestali.
Il predetto Piano dovrà prevedere, oltre le ordinarie operazioni culturali e di taglio:

- gli interventi migliorativi con la reintroduzione delle specie tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica
- gli interventi per la protezione del suolo e per la regimentazione delle acque
- le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, la protezione e la fruizione del bosco
- le linee tagliafuoco, i punti fissi di imposto per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi

Deve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade, la trasformazione delle esistenti mediante l'uso del manto bituminoso, l'allargamento delle medesime che non sia strettamente giustificato da ragioni tecniche.
Le piste, anche occasionali, necessarie per il controllo e l'utilizzazione del bosco, devono essere contenute nello stretto indispensabile, devono essere circoscritte in modo tale da evitare di non determinare ruscellamenti delle acque e devono essere stabilite norme per la loro eventuale fruizione con mezzi meccanici.
I Piani di Utilizzazione non possono prevedere costruzioni di qualunque natura ad esclusione delle opere necessarie alla regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica.
Al di fuori dei Piani di Utilizzazione sono consentite solo le sistemazioni di aree di sosta e di ristoro per picnic analogamente a quanto operato dal Corpo Forestale con esclusione di istallazioni di attrezzature da fuoco di qualunque tipo.
In ogni caso gli interventi da prevedere dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, cioè con materiali naturali propri dell'area, ricorrendo, ove necessario, a schermature idonee a ripristinare il manto vegetale.
Gli ambiti che non rientrano in quelli definiti dal precedente 3° comma e che non rientrano nella perimetrazione definita come "Aree boscate" nelle tavole del PSC non sono soggetti alle suddette limitazioni.

Art. 108 – Singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali

Per singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali si intendono i singoli edifici, esistenti alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica nelle zone agricole identificate come tali, ma non legati da rapporti pertinenziali con fondi rustici.
L'assenza di pertinenzialità con fondi rustici si presume ogniqualvolta il fondo in cui insiste l'edificio, appartenente al medesimo soggetto proprietario, abbia superficie inferiore a 5.000 metri quadrati. Dei singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali, ma ricadenti nelle zone agricole, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

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

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

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

Le suddette trasformazioni fisiche sono ammissibili sia ove riguardino edifici legittimamente realizzati e/o trasformati, sia se riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi vigenti.
Dei singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali, ma ricadenti nelle zone agricole, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono in ogni caso compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.
Dei singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali, ma ricadenti nelle zone agricole, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono comunque compatibili le seguenti utilizzazioni:
- attività connesse con l'agricoltura;
- attività produttive agro-industriali;
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali;
- artigianato ed industria di produzione di beni vari;
- esercizi commerciali al dettaglio;
- pubblici esercizi,
- attrezzature tecnologiche.

TITOLO 7°

ATTUAZIONE DEL PSC E DEL REU

Capo 17° Modalità di attuazione

Art. 109 – Norme generali

Il PSC è stato dimensionato per una proiezione temporale di 10 anni; in questo periodo di tempo si prevede di realizzare le opere pubbliche e gli insediamenti oggetto del piano. Sono prioritarie quelle iniziative legate al soddisfacimento di fabbisogni arretrati riguardanti la residenza, i servizi pubblici, la rete viaria, le iniziative per la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico−artistico ed ambientale, per la salvaguardia dei suoli e del regime delle acque.
L'attuazione del PSC è immediata per quelle parti e per quei vincoli direttamente operanti così come espressi dalle norme e dalle tavole di piano; il PSC sarà invece attuato attraverso ulteriori strumenti urbanistici particolareggiati (PAU), di iniziativa pubblica e privata, in quegli ambiti destinati a trasformazione per la localizzazione di insediamenti di nuova formazione, secondo quanto previsto dal REU e dagli elaborati di piano.
I PAU devono rispettare tutte le destinazioni d'uso degli ambiti indicati nel PSC e nel REU e tutte le prescrizioni ed i limiti metrici e volumetrici previsti.
Il presente Titolo, alla luce della normativa nazionale vigente dopo l'entrata in vigore del D.L. 69/2013 (decreto «del fare»), della disciplina dell'attività edilizia, intende specificare gli interventi, i titoli abilitativi, le procedure da seguire. Di seguito sono dunque illustrate le diverse categorie nelle quali sono classificati gli interventi e le opere edilizie, i differenti regimi autorizzativi e le relative procedure amministrative da seguire per la loro realizzazione.

Art. 110 – Intervento edilizio diretto e categorie d'intervento

Negli ambiti in cui non è richiesta la progettazione urbanistica attuativa il PSC si attua mediante l'intervento diretto, subordinato ai procedimenti abilitativi da parte dell'autorità preposta secondo le modalità previste dal REU agli articoli procedurali a cui si rimanda per le specifiche disposizioni.
In applicazione delle vigenti normative in materia, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, sono riconducibili alle seguenti categorie:

a)- *Manutenzione ordinaria.*

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di opere di finitura e quelle necessarie ad integrare e/o mantenere efficienti gli impianti tecnologici già esistenti.
Per gli edifici industriali e artigianali, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere e le riparazioni degli impianti tecnologici.
Sono opere di manutenzione ordinaria:

- Rifacimento di pavimentazioni interne (demolizione, rimozione e ricostruzione).
- Rifacimento di pavimentazioni esterne di balconi. terrazzi. cortili, patii, cavedi, ecc. (demolizione, rimozione e ricostruzione), a patto che non siano modificate le caratteristiche preesistenti (materiali, colori).
- Rifacimento di rivestimenti e/o intonaci interni (demolizione, rimozione, ricostruzione, tinteggiatura).
- Riparazione o sostituzione di infissi sia interni che esterni (per questi ultimi a patto che non siano modificate le caratteristiche esteriori degli infissi preesistenti, quali sagoma, materiali, colori, aggetti, ornamenti), comprese recinzioni, muri di cinta, cancellate, ecc..
- Rifacimento di rivestimenti e/o intonaci di facciate e prospetti esterni, a patto che non siano modificate le caratteristiche preesistenti, quali sagoma, materiali, colori, aggetti, ornamenti.
- Pulizia di rivestimenti e/o intonaci di facciate e prospetti esterni.
- Riparazione o sostituzione di finiture esterne degli edifici, quali canali di gronda, pluviali, comignoli e canne fumarie, frontalini, fioriere, manto di copertura dei tetti, orditura secondaria dei tetti, ringhiere o parapetti di balconi e terrazzi, ecc., a patto che non siano modificate le caratteristiche preesistenti, quali sagoma, materiali, colori, aggetti, altezze, ornamenti.
- Installazione di grate di sicurezza esclusivamente nei vani finestra ed a filo del muro.
- Sostituzione di apparecchi idrico-sanitari.
- Interventi finalizzati a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (quali impianti che utilizzano l'energia elettrica, impianti radiotelevisivi, impianti anti-intrusione, impianti di riscaldamento. di climatizzazione, di condizionamento, e di refrigerazione. impianti idrici e sanitari, impianti che utilizzano gas, impianti di protezione antincendio, ecc.) senza la realizzazione di nuovi volumi tecnici sia fuori che entro terra, Installazione di tende o tendoni a parete o con ancoraggio a terra non permanente. gazebo. zanzariere, pergolati, ecc., al servizio di unità immobiliari a destinazione abitativa.
- Installazione di antenne o parabole di piccole dimensioni.
- Realizzazione di recinzioni costituite esclusivamente da paletti infissi al suolo e rete metallica.
- Realizzazione o spostamento di arredi fissi (armadi, cucine, pareti attrezzate in legno o cartongesso, ecc.).

b)- *Manutenzione straordinaria.*

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono rappresentati da opere e 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 utili complessive delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
Sono opere di manutenzione straordinaria:

- Rifacimento o nuova costruzione di tramezzi interni, ivi compresa l'apertura di vani in tramezzi esistenti.
- Rifacimento o nuova costruzione di controsoffitti.
- Modifica, sostituzione o nuova realizzazione di collegamenti verticali esistenti, quali scale, rampe, montacarichi, ascensori, ecc., all'interno di una singola unità immobiliare.
- Rinnovo, sostituzione o nuova realizzazione di impianti tecnologici (quali impianti che utilizzano l'energia elettrica, impianti radiotelevisivi, impianti anti-intrusione, impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento, e di refrigerazione, impianti idrici e sanitari, impianti che utilizzano gas, impianti di protezione antincendio, ecc.), all'interno della singola unità immobiliare.
- In generale, altre opere relative a parti interne delle unità immobiliari, in qualunque materiale realizzate, che eccedano i limiti sopra indicati per le opere di manutenzione ordinaria.
- Rinnovo, consolidamento o sostituzione di parti anche strutturali delle singole unità immobiliari (quali ad esempio: solai, travi, murature portanti, ecc.).

c) – *Restauro*

Gli interventi di restauro, sono 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 esso compatibili.

Nell'ambito del restauro si individuano le seguenti categorie:

c.1. – *Restauro scientifico*

L'intervento di restauro scientifico consiste nella conservazione e nel consolidamento dell'organismo edilizio; attraverso il ripristino, ove necessario, delle parti significative, che evidenziano le principali fasi edilizie del manufatto; con l'eliminazione delle aggiunte incongrue, il mantenimento e se necessario, il ripristino degli spazi liberi e dei rapporti interno/esterno.

Sono ammessi limitati interventi integrativi, che nel rispetto della configurazione architettonica e decorativa, consentano l'adeguamento funzionale per un uso attuale dell'edificio.

Per gli immobili assoggettati al vincolo di tutela di cui al titolo I del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, una maggiore verifica e più dettagliate prescrizioni saranno definite per i singoli casi, attraverso la formazione di "protocolli procedurali" richiesti dal Comune e rilasciati dalla competente Soprintendenza, che contemplino i modi di presentazione del progetto di restauro, prescrivendone il riferimento a precisi metodi di rilievo critico e di documentazione storica.

Il restauro scientifico è prescritto per le chiese, i conventi e i palazzi nobiliari ricadenti nel sistema insediativo storico.

c.2. – *Restauro e risanamento conservativo*

L'intervento di restauro e risanamento conservativo consiste nella conservazione degli elementi che costituiscono le permanenze delle caratteristiche architettonico−tipologiche e tecnologico−strutturali dell'unità edilizia; attraverso, ove necessario, il ripristino delle parti significative e l'eliminazione delle aggiunte incongrue; mediante un insieme di opere che tendano al recupero dell'impianto fondativo, compatibilmente con l'uso attuale prevalentemente residenziale.

Nel caso in cui l'unità edilizia abbia subito sostanziali modifiche allo stato di fatto, l'intervento di restauro si può intendere con una maggiore elasticità nei riguardi del rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, potendosi apportare modifiche finalizzate alla realizzazione di una migliore funzionalità nell'impianto distributivo delle unità residenziali.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono le seguenti opere nel rispetto dei criteri di cui all'art.79 del presente regolamento (Prescrizioni edilizie ecc.):

- l'inserimento delle opere di isolamento e di impermeabilizzazione
- l'inserimento di vespai e scannafossi
- il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate e cioè: il ripristino dei fronti esterni ed interni; il ripristino degli elementi linguistico–formali delle facciate; la conservazione e/o il

ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini
- il consolidamento, e l'eventuale rifacimento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi: murature portanti sia interne sia esterne, solai e volte, scale, tetto
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesse
- la grossa riparazione, l'integrazione o la installazione di nuovo impianto igienico–sanitario
- la grossa riparazione, l'integrazione o la installazione di nuovo impianto di riscaldamento o di condizionamento
- la grossa riparazione, ovvero l'installazione di nuovo impianto di sollevamento idrico o di autoclave.

d) – *Riqualificazione e di ricomposizione tipologica.*

Gli interventi di riqualificazione e di ricomposizione tipologica, sono rivolti al completamento e alla ricostruzione dell'unità edilizia.

Gli interventi riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione sull'organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Le trasformazioni ammissibili devono essere informate ad un criterio di mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa esterna, nonché degli elementi strutturali superstiti e della configurazione interna di particolare pregio.

Gli interventi di riqualificazione e di ricomposizione tipologica comprendono le seguenti opere nel rispetto dei criteri di cui all'art.79 del presente regolamento (Prescrizioni edilizie ecc.):

- ripristino e mantenimento di forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura
- adeguamento funzionale e distributivo
- consolidamento strutturale
- adeguamento degli impianti tecnologici e igienico–sanitari.

L'intervento dovrà ricomporre le caratteristiche formali e architettoniche al fine di ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente in cui è inserita l'unità edilizia, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e soluzioni progettuali, desunti da quelli tipici della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.

Sono ammessi modesti ampliamenti, con esclusione di sopraelevazioni, per l'adeguamento funzionale e distributivo.

Gli interventi di riqualificazione e di ricomposizione tipologica devono essere progettate relativamente alle unità edilizie nella loro interezza; l'esecuzione dei lavori, in conformità di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti abilitativi parziali.

e) – *Ristrutturazione edilizia*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente (decreto "del fare"), fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
E' ammesso lo spostamento lieve della linea di gronda per allineamento o per l'inserimento di cordolo di coronamento.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono le seguenti opere che, se ricadenti in ambiti classificati come centro storico, dovranno essere realizzate nel rispetto dei criteri di cui all'art.79 del presente regolamento (Prescrizioni edilizie ecc.):

- Realizzazione o modifica di aperture esterne (quali porte, finestre, lucernai, abbaini, ecc.) anche in murature portanti.
- Opere edilizie che comportino aumento o diminuzione del numero delle unità immobiliari, a parità di superficie utile complessiva.
- Nuova realizzazione di ascensori, scale o piattaforme elevatrici esterne con modifica della sagoma degli edifici, comunque senza creazione di nuova volumetria abitabile.
- Realizzazione o modifica di recinzioni metalliche, muri di cinta, cancellate, accessi carrabili, ecc.. In generale, altre opere edilizie che comportino modifiche dell'aspetto esteriore, dei prospetti e delle sagome degli edifici quali realizzazione di balconi, logge. pensiline, modifica delle coperture esistenti tramite adozione di soluzioni architettoniche o strutturali differenti, ecc..
- Demolizione e ricostruzione di solai a quote diverse da quelle preesistenti, con o senza aumento della superficie utile delle unità immobiliari.
- Realizzazione di soppalchi abitabili con conseguente creazione di nuova superficie utile.
- Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.
- Opere edilizie che comportino il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o edifici tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico.
- Nuova realizzazione di piscine pertinenziali nell'area di sedime di unità immobiliari o edifici esclusivamente se adibiti ad uso abitazione.
- Nuova realizzazione di pertinenze. volumi tecnici o spazi accessori all'interno o nell'area di sedi me di delle unità immobiliari o degli edifici, senza aumento della superficie utile.
- Demolizione e ricostruzione dell'edificio con la stessa volumetria, seppure anche con modifica della sagoma preesistente.

f) – *Nuova costruzione*

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.
Sono comunque da considerarsi tali:
f.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f.6);
f.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
f.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
f.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture

ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;

f.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

f.7) 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 dei suolo inedificato;

f.8) Nuova realizzazione di pertinenze. volumi tecnici o spazi accessori al di fuori dell'area di sedime di delle unità immobiliari o degli edifici.

f.9) Realizzazione di chioschi, pergolati. gazebi. ed in generale di manufatti Infissi al suolo con copertura fissa o chiusure laterali.

f.10) In generale. opere edilizie che comportino aumento della volumetria abitabile delle unità immobiliari o degli edifici.

f.11) Demolizione e ricostruzione con aumento della volumetria abitabile (fatti salvi i provvedimenti del cosiddetto «piano casa»).

g) – *Ristrutturazione urbanistica*

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli 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.

L'intervento, esclusivamente di iniziativa pubblica, può essere attuato per intervento diretto in base a progetto redatto a cura della pubblica amministrazione e all'interno delle aree perimetrate come zone di recupero e in base a piano di recupero approvato dalla stessa Amministrazione Comunale.

Nelle parti del territorio ove l'attuazione del PPG é subordinata a ulteriori strumenti urbanistici particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata, l'intervento edilizio può essere diretto solo in seguito alla loro approvazione, ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ove mancanti.

Qualsiasi opera od intervento previsto dal PSC o dai suoi strumenti di attuazione (PAU), ricadente nel demanio dovrà essere preventivamente concordato ed assentito dall'ente competente per legge.

Art. 111 – Mutamento della destinazione d'uso

Si definisce destinazione d'uso di un'area il complesso di usi o di funzioni ammesse dalla strumentazione urbanistica per l'area. Si definisce destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per esse rilasciate, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- residenziale, turistico–ricettiva e direzionale, sanitaria;
- produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
- industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
- servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
- agricole.

Si definisce modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma. Si definisce mutamento di destinazione d'uso dell'immobile o parte di esso il cambio di utilizzo all'interno dello stesso raggruppamento.

Art. 112 – Opere di arredo urbano

Si definiscono "opere di arredo urbano" le seguenti:

- espositori
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- punti informativi
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
- panchine e cestini
- punti vendita automatizzati
- portabiciclette
- nuovi dispositivi di illuminazione esterna
- cabine telefoniche
- cartelloni pubblicitari
- segnaletica specialistica e turistica
- torrette telefoniche per taxi
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici
- buche per la posta
- apparecchi illuminanti
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- strutture mobili per il commercio su area pubblica

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

Art. 113 – Permessi di costruire speciali: lotti interclusi

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta da presente regolamento, per le costruzioni da realizzare su lotti edificabili in cui risultino completate le opere di urbanizzazione primaria e la cui estensione non superi i 2.500 mq se:

a) i lotti limitrofi su almeno tre lati risultano edificati e il lotto sia servito da strada pubblica ovvero sia agevolmente collegabile a viabilità pubblica;

b) i lotti limitrofi su almeno due lati siano edificati e almeno un lato prospetta su strada pubblica;

c) due lati prospettano su strada pubblica e almeno un lotto contiguo sia edificato;

d) tre lati prospettano su strada e il lotto contiguo al quarto lato sia edificato, ovvero costituisca limite di zona

Il rilascio del relativo permesso di costruire diretto, per la realizzazione anche di più edifici, nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni procedurali contenute nei successivi articoli, sarà altresì subordinato alla presentazione del progetto corredato da planivolumetrico e dalla monetizzazione della quantità dovuta di standard urbanistici.

Art. 114 – Richiesta parere preliminare

Il legittimato può richiedere al Dirigente del Settore un giudizio preliminare presentando un progetto di massima delle opere che intende eseguire, riservandosi di presentare successivamente tutti gli elaborati previsti dal successivo art. 118.

Capo 18° Titoli Abilitativi

Art. 115 – Regime degli interventi edilizi e procedure

Gli interventi edilizi che si possono realizzare in attuazione del PSC fanno capo a tre diversi regimi ai quali corrispondono diverse tipologie di procedure:

- Interventi in regime di abilitazione.
- Interventi in regime di comunicazione
- Interventi in regime libero

Per gli Interventi in regime di abilitazione i soggetti interessati sono tenuti a richiedere alle autorità preposte una apposita autorizzazione espressa.
In questi casi i soggetti interessati devono richiedere alle autorità preposte il Permesso di costruire ai sensi degli artt. 10 e seguenti del D.PR. 380/2001.
Per gli Interventi in regime di comunicazione i soggetti interessati sono tenuti ad effettuare dichiarazioni o comunicazioni alle autorità preposte, con efficacia abilitante, fatti salvi i poteri di successiva verifica e controllo che l'ordinamento pone in capo alle autorità stesse.
In questi casi i soggetti interessati devono effettuare la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) all'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.P.R. 380/2001;
Per gli Interventi in regime libero i soggetti interessati non sono tenuti a richiedere alcuna autorizzazione né ad effettuare alcuna comunicazione alle autorità preposte. Non è prevista, quindi, alcuna procedura ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001. L'intervento può essere iniziato senza effettuare alcun adempimento.
La libera iniziativa dell'attività edilizia non esime i soggetti interessati dal rispetto delle norme relative ad altri settori che hanno incidenza sull'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 116 – Interventi per i quali è previsto il Permesso di costruire e soggetti legittimati

Sono subordinate a permesso di costruire, a norma dell'art. 10 del DPR 380/2001 e s.m., rilasciato dal Dirigente del settore tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e cioè:
a) gli interventi di nuova costruzione;
b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi in ambito urbano storico (nelle zone omogenee classificate come A dal Dl 1444/68), comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42e successive modificazioni.
Sono, inoltre, subordinati a permesso di costruire i mutamenti della destinazione d'uso che implichino variazioni della dotazione degli standards urbanistici (incremento del peso insediativo).
È legittimato a richiedere il permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di permesso di costruire, tra gli altri:

a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di opere sotterranee;
c) l'enfiteuta;
d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo.
e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c.
L'esecuzione di interventi o attività di cui al precedente art. 113, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di enti pubblici, è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

Art. 117 – Documentazione per il rilascio del permesso di costruire

La richiesta di permesso di costruire delle opere deve essere accompagnata da documentazione attestante il titolo di proprietà o disponibilità del terreno del soggetto legittimato e l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato e l'indicazione dei vincoli dello strumento urbanistico vigente.
In particolare la documentazione dovrà contenere i seguenti documenti in triplice copia:

c) Stralcio dello strumento urbanistico in scala non inferiore a 1:2.000, con la localizzazione dell'intervento progettato.
d) Planimetria dell'area di pertinenza, non inferiore alla scala 1:2000, estesa per un raggio di almeno mt. 60 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalla quale risultino: la precisa localizzazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti e le distanze rispetto ai confini, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.
e) Planimetria generale, in scala 1:500, l'indicazione delle aree circostanti, la sistemazione a verde, le recinzioni, le eventuali aree per parcheggio o di rampe di accesso ai locali interrati, l'orientamento e le misure occorrenti per la determinazione della superficie del lotto, il perimetro della proiezione sul terreno, secondo i punti di massima sporgenza, del fabbricato da costruire con l'indicazione della distanza di ciascun lato dal confine più prossimo, dalle strade e dai fabbricati limitrofi, la canalizzazione dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane) fino alle reti comunali; all'uopo il Comune fornirà ai progettisti gli elaborati planimetrici relativi alle reti richieste, con l'ubicazione dei pozzetti di allaccio.
f) Due o più profili significativi (ante e post–operam), in scala non inferiore a 1:200, dell'andamento altimetrico dell'edificio, per un'estensione a monte e a valle almeno di 20 ml, rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nel quale risultino precisati l'edificio, nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno, con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post–operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.
g) La tabella con i parametri urbanistici di progetto a confronto con quelli previsti dalle norme del REU o del PAU.
h) Piante di ciascun piano in scala non inferiore a 1:100 comprese fondazioni, eventuali interrati, seminterrati, sottotetti e copertura, dettagliatamente quotate, riportanti:
   - la destinazione di ciascun ambiente
   - l'indicazione dei camini, degli apparecchi igienici sanitari e scarichi;
   - la superficie di ogni vano
   - le quote delle principali dimensioni

- l'altezza dei singoli piani e quella totale dell'opera.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

i) Progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, ove previsto, redatti in conformità alle leggi e al presente regolamento.
j) Progetto impianto elettrico ai sensi della legge 46/90, ove necessario.
k) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e al presente regolamento.
l) Ogni altro elemento di carattere tecnico necessario ai fini dell'esame del progetto.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.
Per i permessi di costruire relativi ad interventi in zona agricola deve essere allegata alla domanda dichiarazione sulla consistenza volumetrica esistente sulla proprietà interessata, nonché atto di vincolo di avvenuta utilizzazione volumetrica dei terreni interessati dalla costruzione; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente. Nel caso di coacervo delle aree il vincolo va esteso alle aree oggetto di coacervo.
Per i permessi di costruire relativi ad interventi di edilizia convenzionata deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base della convenzione tipo, previo accordo con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.
Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda prospetto dimostrativo delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione. Qualora il richiedente intende obbligarsi a realizzare direttamente tutte o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
La domanda di permesso di costruire deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla–osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura, dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste, dall'autorizzazione paesistica, nonché dall'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.
I pareri, nulla–osta, atti di assenso di cui sopra possono essere acquisiti direttamente dal responsabile del procedimento, eventualmente, convocando una conferenza di servizi. In tal caso, il richiedente il permesso deve presentare i documenti necessari all'ottenimento dei pareri.
E' facoltà del responsabile del procedimento, tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, richiedere ulteriori elaborati.

Art. 118 – Procedura per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire va presentata al competente ufficio comunale. L'ufficio comunica al richiedente, entro 10 giorni, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 142, e successive modificazione.
Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dell'ufficio preposto, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché gli altri pareri previsti delle normative vigenti e dal presente regolamento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente ed al presente regolamento, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico–giuridica dell'intervento richiesto.
Nel caso in cui il responsabile del procedimento ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, comunicherà, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da

produrre. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. In caso di mancata presentazione di quanto richiesto, trascorsi novanta giorni, la domanda si considererà abbandonata e si procederà alla definitiva archiviazione di essa senza che si debbano ulteriori comunicazioni ai soggetti interessati.
Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che per il rilascio del permesso di costruire, sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può nel termine di cui al presente articolo, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. In tal caso l'interessato si pronuncia sulla richiesta nel termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione.

Art. 119 – Rilascio del permesso di costruire

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle norme del REU e del PSC e dei PAU.
Il Dirigente del Settore, visti i nulla osta ed i pareri di Enti diversi dall'Amministrazione comunale eventualmente necessari, acquisiti i pareri dei competenti servizi comunali, quando richiesti, emette il provvedimento finale in merito alla domanda di permesso di costruire entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento fatta dal responsabile del procedimento, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. Il provvedimento finale è notificato all'interessato a cura dell'ufficio preposto.
Se la domanda è respinta, l'interessato può ripresentare il progetto solo nel caso di varianti che giustifichino il nuovo esame.
Il permesso di costruire rilasciato deve menzionare i pareri suddetti, indicando le destinazioni d'uso ammesse e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesto. Fanno parte integrante del permesso di costruire gli elaborati di progetto. Il permesso di costruire può essere rilasciato anche ad uno dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché dimostri, mediante atto di notorietà, di avere la disponibilità degli altri comproprietari del suolo o del manufatto.
Per gli immobili di proprietà dello Stato il permesso di costruire è rilasciato a coloro che siano muniti del titolo al godimento del bene emanato dai competenti organi dell'amministrazione.
Il permesso di costruire in zona agricola è subordinato alla trascrizione, presso la competente conservatoria dei registri a cura e spese del titolare del permesso di costruire, del vincolo di non edificandi sui terreni utilizzati.
Il permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo concessorio, se dovuto, secondo le modalità e all' ottemperanza di tutte le prescrizioni e formalità previste dalla legge e dal presente REU.
Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa.
Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire secondo la procedura espressamente prevista con regolamentazione dell'Ente. I termini previsti dal presente articolo e dall'articolo precedente possono essere raddoppiati per progetti particolarmente complessi, secondo motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Art. 120 – Inosservanza dei termini

In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dagli articoli precedenti, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere che il responsabile del procedimento, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento.
Decorso inutilmente anche il suddetto termine, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni.

Art. 121 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti, salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge.
La quota commisurata al contribuito delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia.
A scomputo parziale o totale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.
Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, e il relativo importo deve essere versato dal richiedente attraverso polizza fideiussoria bancaria, unitamente ad atto d'obbligo ad eseguire le opere di cui sopra; tale polizza è svincolata al collaudo delle opere stesse. La quota del contributo relativo al costo di costruzione è determinata prima del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con i modi e le garanzie stabilite dal Comune, e, comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori. A garanzia di tale versamento, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il concessionario deposita una fideiussione bancaria dell'importo dovuto maggiorato del 20%.

Art. 122 – Efficacia, durata, trasferibilità e revoca del permesso di costruire

Il rilascio del permesso di costruire fa sempre salvi i diritti dei terzi e le opere con esso approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico–edilizia.
Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato. Il permesso di costruire si intende decaduto se entro dodici mesi dal suo rilascio il titolare del permesso non abbia dato inizio ai lavori.
La durata complessiva del permesso di costruire non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogata, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario o per riconosciute eccezionali dimensioni dell'opera e/o per particolari caratteristiche tecniche costruttive adottate. In ogni caso la richiesta di proroga va fatta prima della scadenza dei termini di validità del permesso di costruire.
Qualora non siano rispettati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui ai commi precedenti, il titolare del permesso deve presentare nuova istanza di permesso di costruire. Per le opere non ultimate esso farà riferimento alle parti da completare. In caso di trasferimento del permesso di costruire o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire devono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso stesso. In conseguenza della voltura del permesso non si modificano i termini di validità e decadenza previsti nell'atto originario.
Il permesso di costruire può essere revocato quando risulti che:

- sia stato ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori
- il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che nei sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.

Il permesso di costruire è annullato quando:

- risulta in contrasto con le leggi, le norme e la disciplina urbanistica
- sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto che nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Art. 123 – Permesso di costruire in deroga

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

Art. 124 – Permesso di costruire in sanatoria

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

Capo 19° Interventi per i quali è prevista la comunicazione di inizio lavori- Opere Non Soggette a Titolo Abilitativo

Art. 125 – Tipologie di comunicazione d'inizio lavori e interventi di trasformazione subordinati

Per gli interventi soggetti a regime di comunicazione i soggetti interessati sono tenuti ad effettuare comunicazioni o dichiarazioni alle autorità preposte con efficacia abilitante, fatti salvi i poteri di successiva verifica e controllo che l'ordinamento pone in capo alle autorità stesse.

Sono subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) all'autorità comunale, a norma dell'art. 6, comma 2, del DPR 380/2001 e s.m., i seguenti interventi di trasformazione:

- 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.
- Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni. anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
- Pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori degli ambiti di carattere storico (zona A di cui al D.M. n. 1444/68).
- Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Sono subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (ClLA), variante della procedura di cui al punto precedente, a norma dell'art. 6, comma 4, del DPR 380/2001 e s.m., i seguenti interventi di trasformazione:

- Interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici.
- Modifiche Interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Alla ClLA deve essere allegata una relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato, nella quale si asseveri la conformità degli interventi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

Sono subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA, introdotta dal D.L 78/2010 convertito in legge dalla L. 122/2010, che ha sostituito la ex DIA cosiddetta «ordinaria») a norma dell' art. 22 del D.P.R. 380/2001 i seguenti interventi di trasformazione:

- Interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta «leggera», cioè realizzata senza aumento della superficie utile, della volumetria, delle unità immobiliari e senza modifiche della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici.
- Interventi di restauro e risanamento conservativo.
- Interventi non soggetti al Permesso di costruire, non rientranti nell'attività edilizia libera e non realizzabili tramite Comunicazione di Inizio lavori o Comunicazione di Inizio lavori Asseverata, che

siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

- Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo. e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di costruire.
- il mutamento di destinazione d'uso da cui non derivi la necessità di dotazione aggiuntive di standard, servizi e spazi pubblici o privati
- il mutamento di destinazione d'uso degli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6.8.1967, n. 765.

Gli stessi soggetti legittimati a richiedere il permesso di costruire sono legittimati a presentare la SCIA che deve indicare, e ha valore, dall'effettivo inizio dei lavori. La SCIA deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione comunale in duplice copia. Nei moduli dovrà essere indicato il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice dei lavori.
Alla SCIA devono essere allegati gli elaborati da presentare previsti nel caso di rilascio di permesso di costruire. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo è necessario allegare assieme agli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire, apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico redatta da tecnico abilitato in conformità a quanto disposto dall'art. 69 comma 3 lettera b) della LUR.
La denuncia di inizio attività ha la medesima validità temporale del permesso di costruire salvo il calcolo del termine di ultimazione che decorre dalla data di presentazione al Comune. La procedura per il controllo della denuncia di inizio attività è quella prevista dalla legislazione vigente. Nel caso in cui la documentazione allegata alla SCIA sia ritenuta insufficiente, il responsabile del procedimento chiede elementi integrativi. In tal caso, l'efficacia della denuncia è sospesa fino all'integrazione della documentazione richiesta
Sono subordinati a denuncia di Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire (cosiddetta «superDIA» o «DIA onerosa»).a norma dell'art. 22, comma 3, del D.P.R. 38012001, i seguenti interventi:

- Interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta «pesante», cioè che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 02/0411968, n. 1444, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli.
- Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati (PAU), ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore dì 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 L 21/12/2012, n. 443 (e quindi anteriormente aIl'11/0112002). Relativamente a quest'ultima evenienza l'atto di ricognizione dei PAU 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 stessi soggetti legittimati a richiedere il permesso di costruire sono legittimati a presentare la «superDIA» o «DIA onerosa» che deve indicare, e ha valore, dall'effettivo inizio dei lavori. La «superDIA» o «DIA onerosa» deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione comunale in duplice copia. Nei moduli dovrà essere indicato il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice dei lavori.
Alla «superDIA» o «DIA onerosa» devono essere allegati gli elaborati da presentare previsti nel caso di rilascio di permesso di costruire. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo è necessario allegare assieme agli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire, apposita relazione contenente le prescrizioni per la

conservazione dell'organismo architettonico redatta da tecnico abilitato in conformità a quanto disposto dall'art. 69 comma 3 lettera b) della LUR.
La denuncia di inizio attività ha la medesima validità temporale del permesso di costruire salvo il calcolo del termine di ultimazione che decorre dalla data di presentazione al Comune. La procedura per il controllo della denuncia di inizio attività è quella prevista dalla legislazione vigente. Nel caso in cui la documentazione allegata alla «superDIA» o «DIA onerosa» sia ritenuta insufficiente, il responsabile del procedimento chiede elementi integrativi. In tal caso, l'efficacia della denuncia è sospesa fino all'integrazione della documentazione richiesta

Art. 126 – Decadenza della comunicazione con efficacia abilitante

La comunicazione o dichiarazione alle autorità preposte con efficacia abilitante decade nei seguenti casi:

- mancato inizio dei lavori entro un anno dalla presentazione o mancata ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione
- mancata presentazione da parte del denunciante delle integrazioni richieste dal Comune nei termini assegnati;

La comunicazione o dichiarazione alle autorità preposte con efficacia abilitante non può essere rinnovata; nei casi di decadenza deve essere ripresentata. Per i lavori non ultimati, la ripresentazione riguarda la parte non ultimata.

Art. 127 – Nullità della comunicazione con efficacia abilitante

La comunicazione o dichiarazione con efficacia abilitante è ritenuta nulla, con provvedimento motivato del responsabile del procedimento, nei seguenti casi:

- quando risulti che sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni
- quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con il REU vigente o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia
- quando le opere denunciate non rientrano in quelle previste e per le quali è possibile, a norma della legislazione vigente.

Nei casi precedenti ed in ogni altro caso in cui sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per l'efficacia, della comunicazione o dichiarazione con efficacia abilitante, il responsabile del procedimento notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza. Per le opere eventualmente già realizzate, se non possono essere rimosse le cause che hanno comportato l'annullamento, si applicano le sanzioni previste dalle disposizioni legislative vigenti.

Art. 128 – Opere non soggette a titolo abilitativo

Non sono soggetti al alcun titolo abilitativo i seguenti interventi :

- opere di manutenzione ordinaria art. 110, lettera a)
- opere oggetto di ordinanza sindacale o dirigenziale contingibile e urgente
- opere oggetto di ordinanza sindacale o dirigenziale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici
- eliminazione di opere abusive
- opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa
- opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso
- 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

- opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;
- opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267
- opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale. Per la realizzazione di tali opere vale la procedura di cui alle leggi regionali in materia a cui si rimanda.
- 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..
- - Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari.
- - Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- - Installazione di depositi di gas di petrolio liquefatto (GPL) di capacità complessiva non superiore a 13 mc (art.17 del D. Leg.vo 2210212006, n. 128).

Art. 129 – Interventi urgenti

Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo atto autorizzativo, presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo, e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi. Entro i trenta giorni successivi alla comunicazione, dovrà seguire il progetto in sanatoria gratuita per lavori oggetto della comunicazione.
Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà dotarsi dell'idoneo titolo. In mancanza dei suddetti adempimenti le opere saranno considerate abusive e verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente e dal presente regolamento.

Capo 20° Semplificazione dei Procedimenti Amministrativi – Conferenza dei Servizi –Sportello Unico

Art. 130 – Conferenza dei servizi

Il Responsabile del procedimento, al fine di accelerare i tempi dell'istruttoria delle pratiche edilizie e urbanistiche, nonché per consentirne un esame contestuale da parte delle varie unità organizzative interessate, può indire la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisori, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico–giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e contro deduzioni presentate.
Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere o di provvedimento definitivo.

Art. 131 – Sportello Unico per le attività produttive e Sportello Unico per l'edilizia

Lo sportello unico per le attività produttive costituisce lo strumento innovativo mediante il quale l'Ente assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli impianti produttivi di beni e servizi ed opera quale centro d'impulso per lo sviluppo economico del proprio territorio. L'organizzazione deve in ogni caso assicurare economicità, efficienza, efficacia e rispondenza al pubblico interesse dell'azione amministrativa, secondo principi di professionalità e responsabilità. Il Comune, attraverso lo Sportello Unico per le attività produttive, esercita funzioni di carattere:

- Amministrativo, per la gestione del procedimento unico
- Informativo, per l'assistenza e l'orientamento alle imprese ed all'utenza in genere
- Promozionale, per la diffusione e la migliore conoscenza delle opportunità e potenzialità esistenti per lo sviluppo economico del territorio locale.

Ai sensi dell'art. 25 del Decreto Legislativo 112/98, le singole autorizzazioni, già atti conclusivi di procedimenti autonomi, rilasciate dai diversi soggetti pubblici coinvolti, divengono semplici fasi di un procedimento unitario, che deve concludersi con un unico atto di autorizzazione che è emanato dal Responsabile dello sportello unico. Il competente ufficio comunale per l'istruttoria delle pratiche edilizie, una volta che riceve dallo sportello unico per le attività produttive le richieste di permesso di costruire o le SCIA-DIA, prescinderà, nella propria istruttoria, della presenza dei pareri esterni eventualmente non espressi e fornirà nei termini definiti dal regolamento dello sportello unico, le conclusioni dell'istruttoria al medesimo sportello unico per l'assunzione delle determinazioni finali. Si provvederà a costituire lo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 71 della legge regionale n. 19/2002.

Capo 21° Conduzione dei Lavori - Verifiche e Sanzioni

Art. 132 – Inizio dei lavori e formalità da esperire

Il titolare del permesso di costruire deve notificare al Comune, con almeno 10 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori. Con la medesima il titolare del permesso comunica, qualora non l'avesse già fatto nella domanda di abilitazione, le generalità, l'indirizzo e il codice fiscale del direttore dei lavori e dell'assuntore, unitamente alle loro firme di accettazione; richiede, inoltre, all'ufficio urbanistico l'assegnazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici a cui riferire la costruzione, nonché i punti di immissione degli scarichi nella rete fognaria e di allacciamento alla rete idrica comunale. L'Ufficio è tenuto all'assegnazione, entro il termine dei dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di inizio dei lavori, dei capisaldi altimetrici e planimetrici a cui riferire la costruzione, nonché dei punti di immissione degli scarichi nella rete fognaria e di allacciamento alla rete idrica comunale. Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno essere allegati:

- copia dell'attestato di avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico decentrato (Genio Civile) competente con relativi elaborati tecnici, se previsto
- documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, se non inviata precedentemente.

Ai fini della validità del permesso di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali o particolareggiati), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere o alla esecuzione degli scavi e/o sistemazione del terreno.

Art. 133 – Responsabilità

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

Art. 134 – Organizzazione del cantiere

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

Art. 135 – Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve darne immediata comunicazione al comune, indicando i motivi che hanno determinato la sospensione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il responsabile del procedimento può far cessare conseguentemente l'occupazione di eventuale suolo pubblico concesso, salvo che l'interruzione dipenda da provocate cause di forza maggiore. Il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione al responsabile del procedimento della ripresa dei lavori.

Art. 136 – Ultimazione dei lavori

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

Art. 137 – Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni

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

Art. 138 – Impianti di cantiere

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

Art. 139– Demolizioni, scavi, materiali di risulta e loro conferimento

Nella demolizione delle strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc..) atte a garantire sempre un transito libero e sicuro sulle strade. Si deve evitare di sollevare polvere, sia usando opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire. I materiali demoliti e quelli di risulta non possono essere gettati dall'alto dei ponteggi o dai fabbricati ma devono essere calati a terra entro appositi recipienti o in condotti chiusi, ed essere ammucchiati all'interno dell'area del cantiere.
E' vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico all'esterno del cantiere, se non preventivamente autorizzato. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla ASL i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico–sanitario.
Per quanto concerne il sistema di smaltimento dei materiali contenenti amianto prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato opportuno programma di smaltimento e dovrà essere ottenuto il benestare dell'Azienda Sanitaria ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 15/08/1991 n. 227 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 140 – Pulizia delle strade

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

Art. 141 – Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, suolo o sottosuolo pubblico senza la preventiva autorizzazione comunale. L'occupazione del suolo pubblico resta disciplinato dal regolamento di applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Art. 142 – Rinvenimenti e scoperte

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico artistico deve farne denuncia alla competente autorità a norma degli artt. 43 e seguenti della ex legge 1.6.1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni (oggi D.lgs n.42/2004).
Il titolare del permesso di costruire, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuta, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
A seguito di tali rinvenimenti o scoperte, il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

Art. 143 – Vigilanza sulle costruzioni

Il Responsabile del procedimento esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle norme del presente regolamento, alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate negli atti autorizzativi, e in generale a tutte le norme legislative applicabili.

Il Responsabile del procedimento, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti a beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al D.Lgs n.42/2004 provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione anche di propria iniziativa.

Per la vigilanza sulle costruzioni il Responsabile del procedimento si avvale di funzionari, di agenti comunali e di ogni altro controllo che ritenga opportuno adottare.

I funzionari ed agenti comunali, muniti di tessera di riconoscimento possono, in qualsiasi momento, accedere ovunque si eseguono lavori ed esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori, che devono essere tenuti in cantiere fino al termine degli stessi; devono, inoltre, redigere apposito processo verbale sottoscritto, per presa visione, dal concessionario, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima; nel verbale devono essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Qualora siano constatate dai competenti uffici comunali, fermo restando l'ipotesi di cui al comma 2 del presente articolo, irregolarità o illegittimità, il Responsabile del procedimento ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'emissione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dalla sospensione.

Se entro tale termine non saranno adottati i provvedimenti definitivi, l'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia.

Qualora il Responsabile del procedimento sia in possesso di elementi atti a determinare il provvedimento finale, può direttamente determinare il provvedimento definitivo senza preventiva sospensione.

I provvedimenti definitivi possono essere la demolizione a cura e spese del responsabile dell'abuso o la sanzione pecuniaria per come stabilito dal titolo IV del DPR n. 380/2001.

Art. 144 – Contravvenzioni

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

Art. 145 – Sanzioni penali

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

Art. 146 – Prescrizione di abusi edilizi minori

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

Art. 147 – Tolleranze costruttive

Con l'entrata in vigore del REU si applicano le seguenti tolleranze costruttive:

1. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge ex 1089/39 oggi Dlgs. N° 42/2004.
2. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non ecceda il 2% delle misure prescritte.

Capo 22° Agibilità degli Edifici

Art. 148 – Opere soggette ad autorizzazione di agibilità

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

Art. 149 – Richiesta di autorizzazione di agibilità

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

Art. 150 – Documentazione a corredo della richiesta di agibilità

A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo delle opere in c.a. effettuato dal collaudatore incaricato contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori recante il visto della struttura amministrativa competente
- richiesta dell'accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che l'ufficio competente provvede a trasmettere al catasto
- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal direttore dei lavori di conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti; in tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato; tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti

- certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h
- Certificazione di prevenzione incendi, se prevista
- Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura
- Nulla osta, certificazioni di conformità o collaudi richiesti dalle vigenti normative e rilasciati da enti, ditte o tecnici abilitati per gli impianti installati o modificati come previsto dalla Legge 05.03.1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione e dalla Legge 09.01.1991 n. 10 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i.
- dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche"
- Certificati di autorità esterne dell'Amministrazione comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni normative e legislative.

Art. 151 – Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

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

Art. 152 – Certificazione degli immobili di vecchia costruzione

Per gli edifici o loro parti costruiti anteriormente all'anno 1967, e che non sono stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata con una dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, da parte di tecnico abilitato incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.
Nella perizia giurata di cui al comma precedente sarà dichiarato:

- la data di ultimazione dei lavori dell'immobile
- il possesso dei requisiti di salubrità di cui al presente REU ed alla normativa vigente
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione dell'inquinamento idrico e atmosferico, di iscrizione al catasto dell'immobile.

Art. 153 – Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità

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

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

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

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo, ecc.);
- insufficienti requisiti di superficie;
- insufficienti condizioni di aerazione ed illuminazione;
- mancanza disponibilità acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancanza allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento di acque reflue.

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

TITOLO 8°

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE - IGIENICO- SANITARIE E DI SICUREZZA

Capo 23° Disciplina estetica dei fabbricati e decoro urbano

Art. 154 –Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Art. 155 – Tinteggiature esterne

Le facciate e gli esterni di tutti gli edifici devono adottare colori preventivamente approvati dall'autorità comunale. Il rilascio dell'approvazione è subordinato alla presentazione, al Responsabile del procedimento, di una domanda corredata dalla seguente documentazione:

- modulo colore secondo lo schema lo schema fornito dall'Amministrazione Comunale;
- documentazione fotografica (minimo 2 fotografie formato 10x15 riguardante l'intervento specifico e le immediate vicinanze).

Sono da evitare sia per i rivestimenti, che per le tinteggiature, colori estranei all'intonazione dell'edilizia locale, che predilige le sfumature tenui e smorzate delle terre naturali.
Per gli edifici ricadenti nel centro storico, è facoltà dell'Amministrazione comunale di redigere il Piano del colore.

Art. 156 – Tende aggettanti sullo spazio pubblico

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

Art. 157 – Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate

Le recinzioni devono essere consone al decoro e alla tipologia urbana e del paesaggio.

Le recinzioni verso strade pubbliche o private dovranno avere una parte muraria di altezza non superiore a m. 1,00 e sovrastante cancellata trasparente di altezza massima di m 1,50 (m. 2,50 complessivi); lungo i confini di proprietà private possono essere in opera muraria sino all'altezza di m. 1,50.
Le recinzioni verso qualsiasi strada o spazio pubblico devono rispettare le seguenti distanze e le norme relative alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta dalla normativa vigente:

- per strade aventi larghezza (L) maggiore o uguale a m. 7,50 possono essere poste sul confine della strada
- per strade aventi larghezza (L) minore a m.7,50 devono essere poste ad una distanza, in parti uguali dall'asse stradale, tale da ottenere una fascia stradale di almeno m.7,50
- nel caso in cui la recinzione prospetta su strade delimitate da fabbricati tale distanza (compensazione fino al raggiungimento dei m.7,50) deve essere sempre rispettata.

Gli accessi carrabili su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno 3,00 metri, in modo da consentire la sosta di un veicolo in entrata o in uscita d'innanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.
Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
Il Responsabile del procedimento può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 158 – Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari

L'apposizione anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari è subordinata all'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tributi.
L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazione o modifiche del piano stradale che ne richiedono la temporanea rimozione, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in ripristino, con le modifiche necessarie, a loro cura e spesa.
Qualora non ottemperino, il Dirigente può ordinare la rimozione d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente.
Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o pubblico decoro.
Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione:

- relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare
- disegni nel rapporto non inferiore a 1:20
- planimetria in scala 1:2000 0 1:1000 dell'immobile o del luogo ove si intende collocare l'opera
- fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad una altezza non inferiore a m. 4,50 dal suolo pubblico.

Art. 159 – Servitù pubbliche

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese:

- tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici
- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica
- numeri civici
- mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici
- lapidi, fregi e decoro aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina
- quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista.
Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a proprie cura e spese.
Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spesa del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Comune.
Nel caso di riattamento o modificazione di edifici, ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori o in generale servitù pubbliche, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Dirigente, il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

Art. 160 – Elementi aggettanti

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

Art. 161 – Antenne radio e televisive

L'istallazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radio televisivi deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico urbano e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
E' vietata l'istallazione di antenne all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
Negli edifici in cui siano o debbano essere istallate più antenne per la ricezione radio e televisiva, il Dirigente dell'ufficio ha facoltà di prescrivere, per motivi d'interesse ambientale, paesistico e di decoro, una unica antenna centralizzata al servizio dell'intero edificio.
Sono vietate le discese delle antenne medianti cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
E' comunque facoltà del Responsabile del procedimento chiedere, in ogni momento, per motivi di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio–televisiva con la eliminazione delle singole antenne.
Le antenne paraboliche, all'interno del centro urbano, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti del presente articolo, devono rispettare le seguenti norme:

- avere dimensioni massime pari a cm. 120 di diametro per impianto collettivo e cm. 85 di diametro per impianto singolo
- devono presentare possibilmente colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura
- devono rispettare le norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti;

- non devono essere collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche

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

Art. 162 – Marciapiedi

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

Art. 163 – Passi carrabili

A servizio della proprietà fronteggiante la strada è consentito di fare eseguire, nella cordonatura del marciapiede, un passo carrabile per veicoli, alle seguenti condizioni:

- che non sia a distanza inferiore di m. 10,00 da un incrocio stradale
- che non sia a distanza inferiore a m. 1,60 da un altro passaggio veicolare
- che non sia a distanza inferiore a m. 0,80 dal limite laterale della proprietà
- che non crei, a giudizio delle autorità comunali, pregiudizio di sicurezza e di circolazione veicolare e pedonale.

Gli ingressi veicolari in proprietà privata devono essere in piano a quota marciapiede; le eventuali rampe, al fine di permettere la libera visibilità, dovranno iniziare a non meno di m. 4,50 dal limite di proprietà o comunque dal limite delle sedi soggette al pubblico passo. La realizzazione dei passi carrabili è subordinata all'autorizzazione, previo versamento della relativa tassa, del Dirigente o Responsabile dell'ufficio preposto. Alla domanda inerente la richiesta di autorizzazione per la realizzazione del passo carrabile, devono essere allegati i seguenti documenti:

- estratto del PSC e/o degli allegati del REU ed estratto di mappa
- il disegno del passo carrabile in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione del perimetro del fabbricato e/o della proprietà interessata
- i particolari del tipo di manufatto in progetto
- almeno 2 fotografie riguardante la zona d'intervento.

Art. 164 – Depositi di materiali

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

Capo 24° Prescrizioni igienico-costruttive degli edifici

Art. 165 – Classificazione dei locali

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

- i locali agibili nei quali si svolge la vita o l'attività delle persone e si suddividono tre categorie:
  A) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto
  B) uffici, studi, sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, di ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito
  C) laboratori tecnico-scientifici, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture (ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite), magazzini, depositi od archivi (dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia), locali diversi dalle categorie A e B e riconducibili nella categoria C
- i locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e si suddividono in tre categorie:
  D) servizi igienici e bagni,
  E) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico scarico e pulizie, parti di autorimesse non rientranti nella categoria C (garages e simili), locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza, lavanderie e stenditoi, stalle, porcili, annessi agricoli, locali diversi dalle categorie D e F e riconducibili nella categoria E
  F) ripostigli, locali macchine con funzionamento automatico, vani scala.

I locali non espressamente indicati nell'elenco saranno classificati per analogia.

Art. 166 – Caratteristiche dei locali agibili

1. I locali di categoria A non possono avere una superficie inferiore a:
   - mq. 14 se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
   - mq. 9 se si tratta di camere da letto singole o cucine.

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

Art. 167 – Caratteristiche delle cucine

Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione del diametro di almeno cm 12 di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo.
Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,60. I pavimenti dovranno essere impermeabili.

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico, comunicanti direttamente su detti locali senza infisso con una apertura minima di 4 mq.
La zona di cottura, di superficie non inferiore a mq. 5.00, deve comunicare con un vano di almeno 14 mq.

Art. 168 – Caratteristiche dei bagni

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

Art. 169 – Aerazione naturale e ventilazione attivata

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
L'aerazione si ritiene garantita quando la superficie finestrata apribile non è inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico–sanitaria, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

Art. 170 – Illuminazione naturale e artificiale

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio.

Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 171 – Comfort acustico

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue;

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose

Art. 172 – Piani interrati e seminterrati

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

Art. 173 – Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.
Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza massima (al colmo) non supera m. 3,00 e quella media non supera m 1,80, e se destinati a stenditoi, depositi, cantine, servizi accessori e tecnici. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari a cui sono asserviti.
Nei locali sottotetto non abitabili la superficie finestrata non può, di norma, superare 1 mq. ogni 20 mq. di superficie sottotetto. Nelle coperture di detti locali sono consentiti abbaini o simili in misura di 2 mq di

superficie verticale ogni 100 mq. di superficie di falda. L' altezza di detti abbaini o simili non deve superare il colmo della copertura.
I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al presente capitolo, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.
Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre essere opportunamente coibentato ed impermeabilizzato .

Art. 174 – Soppalchi

E' ammessa la realizzazione di soppalchi in locali abitabili alle seguenti condizioni:

- il locale deve avere altezza minima di m. 4,50 e la parte a tutta altezza deve avere un volume non inferiore a 40 mc
- il soppalco non deve coprire più del 40% del locale e deve avere un'altezza minima di m. 2,20 sia la di sopra che al di sotto del soppalco stesso
- devono essere rispettati i requisiti igienico–ambientali, esposti nel presente regolamento, corrispondente alla particolare destinazione d'uso del locale.

Art. 175 – Recupero dei sottotetto, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti.

Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito negli ambiti dell'insediamento storico e in quelli dell'insediamento urbanizzato consolidato, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e il riutilizzo ai fini terziari/commerciali dei piani interrati e seminterrati degli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, purché i volumi trasformabili non siano superiori al 25% del volume dell'edificio e siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dalla legislazione vigente e dal presente regolamento. È, inoltre, prescritto il rispetto delle seguenti condizioni:

- per li sottotetti:
  1. altezza media ponderale di almeno metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione del sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa
  2. rapporti pari ad 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50
  3. requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971.
- per i seminterrati e gli interrati:
  1. altezza interna non inferiore a metri 2,70
  2. aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale
  3. requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971.

Gli interventi di tipo edilizio e tecnologico, per il recupero dei sottotetti ad abitazione, devono avvenire senza l'alterazione della originaria falda di copertura e senza ridurre l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti ad un valore inferiore a metri 2,70. Sono consentiti, invece, le altre opere (aperture botole, scale di collegamento, abbaini, lucernari) idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti.
E' consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dei piani interrati o seminterrati esistenti, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario/commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico, di cui al primo comma, è possibile il riutilizzo dei piani seminterrati e interrati ai fini terziari/commerciali, purché siano recuperati gli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968 ovvero, nel caso di impossibilità del rispetto degli standards, sia conferito da parte dei richiedenti una

superficie idonea alla compensazione degli standards mancanti, ovvero la monetizzazione, attraverso idonea convenzione, sulla base dei costi d'esproprio all'interno dell'area considerata.
Per sottotetti e seminterrati di edifici esistenti, ai fini del presente articolo, si intendono quelli facenti parte di edifici realizzati al rustico compreso la copertura. Nelle zone di cui al comma 1. del presente articolo i sottotetti e seminterrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e trasformati abusivamente, purché rispondenti ai requisiti di cui sopra, possono essere oggetto di sanatoria.

Art. 176 – Coperture e isolamento delle coperture

Le coperture dei fabbricati costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono essere concepite in relazione sia alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia all'ambiente in cui si collocano a cui di norma dovranno adeguarsi.
In caso di coperture inclinate la pendenza, di norma, non deve essere inferiore al 20% e superiore al 30%.
Le coperture dei fabbricati, piane o inclinate, che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di idonea ventilazione eventualmente realizzata mediante camera d'aria. La camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieni di cm. 60 di spessore.
E' vietato, di norma, coprire i terrazzi con tettoie in lastre ondulate o traslucide su strutture in ferro scatolare o simile. Le coperture a terrazze possono, di norma, essere sostituite da coperture inclinate.
Nel caso di accertato deterioramento delle coperture che contengono amianto e nel caso di ristrutturazione di immobili con copertura contenete amianto, si dovrà procedere alla relativa rimozione nelle forme di legge.

Art. 177 – Cortili e chiostrine

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

Art. 178 – Smaltimento delle acque bianche

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

Qualora sia modificata la fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera.

Art. 179 – Smaltimento delle acque nere

In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazione autonoma per lo smaltimento delle acque nere (acque di rifiuto domestico e acque di scarico dei wc, bidet, lavabi) opportunamente dimensionata e dotata di sistema di aerazione sfociante sul tetto.
Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione in apposito pozzetto.
Qualora il raccordo non sia possibile o in mancanza di tale fognatura, le acque nere devono essere convogliate in fosse di depurazione biologica a tenuta stagna conformemente alle leggi vigenti, nella misura di una fossa per ogni edificio.
I condotti secondari di scarico delle acque nere delle singole unità (acquai, lavabi, bidet, ecc.) devono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente con battente d'acqua di almeno cm. 3, prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
Le colonne di scarico devono essere di materiale impermeabile (come tutte le tubazioni di scarico delle acque nere), isolate dai muri, ben saldate e di diametro conveniente; inoltre non devono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione.

Art. 180 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

Oltre alle norme dettate dalla legge 31.7.66, n. 1615 e del relativo regolamento di esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, (a meno che non sia a funzionamento elettrico) abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria e indipendente prolungata almeno 1 m. al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o al livello del parapetto delle terrazze.
Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa.
Se il fumaiolo dista a meno di m. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere, di norma, prolungato fino oltre le coperture di queste.
I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticcerie e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.
Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Art. 181 – Servizi tecnologici

Gli edifici devono essere almeno dotati dei seguenti servizi tecnologici:

- aerazione attivata (se necessaria)
- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate e dei liquami;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, ad eccezione dei fabbricati con non più di tre piani;
- protezione dei rischi connessi con l'impianto elettrico;

Gli impianti di cui sopra devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone addette:

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

Art. 182 – Parcheggi e autorimesse

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

Capo 25° Norme per la Sicurezza degli Edifici

Art. 183 – Sicurezza alla stabilità delle strutture portanti

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

Art. 184 – Sicurezza da costruzioni che minacciano pericolo

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

Art. 185 – Protezione contro gli incidenti da caduta

Gli edifici di qualunque tipo devono essere realizzati in modo tale da garantire gli occupanti dai rischi di incidenti, cadute e ferimenti.
Per soddisfare questo requisito devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- le finestre devono essere provviste di una protezione, davanzale o barra d'appoggio, alta almeno m. 1 dal pavimento.
- i parapetti, le ringhiere di scale, le ringhiere di balconi, ecc. non devono essere scalabili, attraversabili, né sfondabili per urto accidentale e devono avere altezza non inferiore a m. 1,00.

Art. 186 – Sicurezza degli impianti

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

Art. 187 – Protezione antincendio

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti, assoggettati ad interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, il rilascio del certificato di agibilità, è subordinato al parere favorevole rilasciato dal comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in seguito a collaudo, quando le costruzioni stesse rientrino in una delle seguenti categorie:

- edifici adibiti a qualsiasi uso con altezza superiore a 24 m.;
- strutture alberghiere, scuole, ospedali, case di cura, collegi, case di riposo, grandi magazzini, sale di esposizione, cinema ed altri edifici destinati alla collettività o al ritrovo;
- autorimesse pubbliche e private con più di nove posti macchina;
- costruzioni industriali e artigianali, commerciali, depositi e magazzini in genere;
- edifici con impianto di riscaldamento avente potenzialità maggiore di 30.000 Kcal/h.

Gli edifici con altezza inferiore a quella indicata nel comma precedente, dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- essere organizzati con vie d'uscita per il deflusso rapido ed ordinato degli occupanti in caso d'incendio o di pericoli di altra natura;
- i vani scala e ascensore di accesso ai piani non devono essere in comunicazione diretta con garages, magazzini, depositi. Essi possono comunicare con quest'ultimi solo attraverso aree scoperte o disimpegni areati dall'esterno e provvisti di porte metalliche;
- ogni scala può servire fini a un massimo di 500 mq. di superficie coperta e non più di 5 alloggi per piano, nel caso di edifici residenziali; fino ad un massimo di 300 mq di superficie coperta per piano per edifici ad uso: uffici, alberghi, scuole, commercio, industria, ecc.;
- le strutture portanti delle rampe di scale e dei pianerottoli devono essere realizzati in c.a. o in materiale avente analoghe caratteristiche di resistenza termica e meccanica;
- i muri divisori di alloggi serviti da scale diverse, devono essere realizzati in modo da resistere al fuoco per almeno 120 minuti. Edifici a grande lunghezza devono essere dotati, almeno ogni 30 mt., di muri resistenti al fuoco per non meno di 120 minuti, prolungati di almeno m. 0.50 oltre la copertura.

Art. 188 – Sicurezza nei fabbricati speciali

Nei fabbricati a destinazione d'uso speciale valgono, oltre alle norme di cui al precedente art.86, le seguenti prescrizioni:

- i laboratori e i fabbricati a uso industriale, commerciale o per il pubblico ritrovo devono essere dotati di un numero di uscite di sicurezza, con l'apertura verso l'esterno, che consente il facile esodo delle persone e l'agevole intervento delle squadre di soccorso; il numero, l'ubicazione e le caratteristiche delle uscite di sicurezza devono rispondere a tutte le prescrizioni vigenti in materia
- I locali destinati a lavorazione o deposito di materiale che comportino pericolo di incendio devono avere strutture resistenti al fuoco ed essere dotati di impianto di spegnimento. Nelle abitazioni non possono

esservi ambienti adibiti a deposito o a laboratorio che possono comportare pericolo di scoppio o di incendi; nei fabbricati in cui una parte è adibita ad abitazioni ed un'altra parte è adibita a deposito o laboratorio artigianale o industriale, le due parti devono essere separate da muri tagliafuoco e le eventuali aperture di comunicazioni devono essere munite di porte tagliafuoco.

Art. 189 – Fascicolo del fabbricato

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

c) estremi di concessione edilizie ed eventuali varianti
d) estremi di autorizzazioni rilasciate o DIA presentate
e) estremi di certificazioni, di collaudo, rilasciate sul fabbricato e di verifiche effettuate
f) ogni altra notizia utile relativa all'edificio.

Capo 26° Igiene del suolo e del sottosuolo

Art. 190 – Salubrità del terreno

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

Art. 191 – Concimaie

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri o nuclei abitati del Comune.
Per le aree esterne al sistema insediativo valgono le prescrizioni di cui al Capo 13 "Ambiti del territorio rurale e modalità di attuazione" del presente Regolamento.

Art. 192 – Disciplina degli scarichi

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

Art. 193 – Pozzi, vasche e cisterne di acqua potabile

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

Art. 194 – Scarichi di materiali e uso dell'acqua pubblica

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

Art. 195 – Manutenzione delle aree scoperte

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

Art. 196 – Salubrità dell'aria

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati negli ambiti del sistema insediativo residenziale, ma soltanto in quelli a destinazione industriale e artigianale od in quelli in cui tali attività sono consentite. Devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti negli ambiti del sistema insediativo residenziale, possono permanere a condizioni che il proprietario dimostri che il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'ASL.
Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti negli ambiti del sistema insediativo residenziale, ma soltanto da detti ambiti a quelli a destinazione industriale o artigianale.
Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri di 2° classe possono svolgersi anche negli ambiti del sistema insediativo residenziale, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'ASL, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Capo 27° Norme riguardanti la fruizione delle attrezzature e delle strutture edilizie

Art. 197 – Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i diversamente abili, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione, la progettazione sia urbanistica che edilizia deve tendere alla eliminazione delle "barriere architettoniche".
Tali barriere sono costituite essenzialmente da elementi che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero sono costituite dalla esiguità dei passaggi e dalla ristrettezza degli ambienti (strettoie, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).
Il rilascio della facoltà di realizzare la costruzione, la ristrutturazione o le modifiche di edifici ed attrezzature, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc..), è subordinato alla verifica tecnica da parte del responsabile del procedimento del rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli successivi; tali prescrizioni si applicano nei seguenti casi:

- per gli edifici, compreso quelli destinati al culto, per le strutture ed attrezzature degli spazi pubblici, per gli spazi e i percorsi pedonali, per le zone di sosta e di parcheggio dei veicoli, per i parchi e i giardini pubblici, per le aree verdi, per le zone attrezzate, per i giochi dei bambini ed in generale per i luoghi aperti o chiusi, destinati alle attività del tempo libero, per gli arredi urbani
- per gli edifici, alle strutture, alle attrezzature degli spazi di proprietà privata anche aperti al pubblico o destinati ad uso collettivo sociale e per il tempo libero anche a carattere temporaneo, ivi comprese le strutture ricettive e di ospitalità, per gli edifici e i locali adibiti ad attività lavorative legate ai settori primario, secondario e terziario, per le parti comuni e per quelle che consentono l'accesso ai singoli alloggi degli edifici adibiti a residenza, sia di proprietà pubblica che privata;
- per i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui agli edifici ed attrezzature precedenti.

Le disposizioni degli articoli seguenti non si applicano agli edifici destinati ad abitazioni unifamiliari o con non più di quattro alloggi ed ai vani tecnici.

Art. 198 – Percorsi pedonali

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

- un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50 ogni dieci metri di sviluppo del percorso
- un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale
- un corrimano posto ad un'altezza di cm 80 e prolungato per cm 50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso.

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

Art. 199 – Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni

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

Art. 200 – Accessi

Per agevolare l'accesso alle costruzioni edilizie è necessario prevedere degli spazi, varchi e/o porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe e nel rispetto delle seguenti prestazioni minime:

- gli accessi devono avere una luce netta minima di m. 1,50
- le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano, estendersi per ciascuna zona per una profondità non inferiore a m. 1,50 ed essere protette dagli agenti atmosferici
- il piano dei collegamenti verticali deve essere allo stesso livello dell'accesso
- le eventuali differenze di quota non devono superare cm. 2,50 ed essere sempre arrotondate o in caso contrario devono essere raccordate con rampe conformi a quanto prescritto per le rampe.

Art. 201 – Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione-corridoi - passaggi

Lo spostamento all'interno della costruzione dai percorsi orizzontali a quelli verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione, quali vani ingresso o ripiani di arrivo dei collegamenti verticali, dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo con percorsi orizzontali.
Piattaforme, corridoi e passaggi devono garantire le seguenti prestazioni minime:

- il lato minore delle piattaforme di distribuzione e la larghezza minima dei corridoi e/o passaggi deve sempre consentire spazi di manovra e di rotazione di una carrozzina e comunque non essere mai inferiore a m. 1,50;
- la rampa scala in discesa deve essere disposta in modo da evitare la possibilità di essere imboccata incidentalmente uscendo dagli ascensori;
- ogni piattaforma di distribuzione, negli edifici pubblici, deve essere dotata di tabella dei percorsi degli ambienti da essa raggiungibili.

Art. 202 - Percorsi interni verticali: scale, rampe, ascensori, impianti speciali

a) *Scale*

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo e se questo non è possibile si deve mediare con rampe o ripiani di adeguato sviluppo.
La pendenza deve essere costante e le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini.
La larghezza delle scale deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15 % lungo l'asse longitudinale.
I gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucciolevole minima di cm. 30 ed una alzata massima di cm. 16, a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo continuo a spigoli arrotondati.
Le scale devono essere dotate di corrimano posto ad una altezza di m. 0,90 ed essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.
Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzione di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.
Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionale all'età minima degli utenti.
Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1,80 devono avere un corrimano sui due lati ed il corrimano poggiato alla parete deve prolungarsi di cm. 30 oltre il primo e l'ultimo
gradino.
Eventuali difese verso il vuoto devono essere attuate mediante parapetti con una altezza minima di m. 1,00.

b) *Rampe*

L'integrazione dei collegamenti verticali può essere attuata con rampe e/o ripiani.
La larghezza minima di una rampa non può essere inferiore a m. 1,50.
Ogni 10 m. di lunghezza o in presenza di porte , la rampa deve presentare un ripiano di larghezza minima di m.1,50 al netto dell'ingombro di apertura di eventuale parete. Per quanto concerne le altre caratteristiche valgono le prescrizioni di cui all'art. 100.

c) *Ascensori*

In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra, ad eccezione di quelli di edilizia residenziale abitativa di cui si dirà al punto successivo, deve essere previsto almeno un ascensore con le seguenti caratteristiche:

- una lunghezza minima di m. 1,50 ed una larghezza minima di m. 1,37;
- avere una porta a scorrimento laterale con una luce netta di almeno cm. 90.

Negli edifici di edilizia residenziale abitativa con più di tre piani fuori terra l'accesso agli alloggi deve essere garantito da almeno un ascensore con le seguenti dimensioni minime:

- lunghezza m. 1,30 e larghezza m. 0,90;
- porta a scorrimento laterale, sul lato più corto, con una luce netta di m. 0,85.

d) *Pedane elevatrici-piattaforme mobili*

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

Art. 203 – Percorsi esterni orizzontali di pertinenza delle costruzioni

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

- Larghezza minima m. 1,50;
- eventuali difese verso il vuoto devono essere attuate mediante parapetti con una altezza minima di m. 1,00.

Art. 204 – Locali igienici

In tutte le costruzioni e le strutture, ad esclusione di quelle residenziali abitative, al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone a ridotte o impedite capacità fisiche, almeno un locale igienico deve essere accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe e garantire le seguenti prestazioni minime:

a) porte, di luce netta non inferiore a cm. 85, apribili verso l'esterno o scorrevoli e spazio libero interno per garantire la rotazione di una corrozzina o comunque non inferiore a m. 1,35x1,50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro d'apertura delle porte.

b) Il locale igienico deve essere attrezzato con una tazza e accessori, lavabo,specchio corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione; la tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso; la sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una carrozzina, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra), pertanto l'asse della tazza deve essere posto ad una distanza minima di m. 1,40 dalla parete laterale sinistra e ad una distanza di m. 0,40 dalla parete laterale destra.

c) La distanza tra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

d) L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di m. 0,50 dal pavimento.

e) Gli accessori devono essere sistemati in modo tale da rendere l'uso agevole ed immediato.

f) Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente allo accesso.

g) Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad una altezza di m. 0,80 dal pavimento, deve essere di tipo a mensola in maniera di consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

h) I corrimani orizzontali e verticali devono essere in tubi di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

i) Il campanello elettrico deve essere di tipo a cordone in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Art. 205 – Pavimenti

I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti d'uso, mediante una adeguata variazione nel materiale e nel colore ed, in particolare, devono garantire le seguenti caratteristiche prestazionali:

- essere antisdrucciolevoli e pertanto realizzati con idonei materiali che ne garantiscono anche la perfetta planarità e continuità;
- non presentare variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati o guide di risalto.

Art. 206 – Infissi: porte, finestre, parapetti

Le porte devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità fisiche; devono avere dimensioni tali da permettere il facile passaggio anche di persone su carrozzine tenendo presente che le dimensioni medie di una carrozzina sono di cm. 75 di larghezza e cm. 110 di lunghezza, la luce netta della porta non deve essere inferiore a cm. 85. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare qualsiasi danno in caso di rottura.

Nei locali nei quali normalmente si verifica la permanenza di persone, devono essere adottati:

- sistemi di apertura e di chiusura di infissi che, posti ad altezza di m. 0,90 nelle porte e di m. 1,20 nelle finestre, ne facilitano la percezione, le manovre di apertura e chiusura da parte dei soggetti con ridotte o impedite capacità fisiche e che non siano di impedimento al passaggio; è preferibile l'uso di maniglie a leva;
- modalità esecutive per le finestre e parapetti di balconi tali da consentire la visuale tra interno ed esterno anche ai non deambulanti in carrozzina.

Art. 207 – Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici - cassette per Corrispondenza

Gli apparecchi elettrici manovrabili da parte della generalità delle persone, come gli apparecchi di comando, i citofoni, gli interruttori ed i campanelli di allarme, devono essere posti, preferibilmente, ad un'altezza di m. 1,20 dal pavimento.

Le prese di corrente devono essere poste ad un'altezza minima di m. 0,45.

Piastre e pulsanti devono essere individuabili e visibili anche nel caso di illuminazione nulla.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti nei vari ambienti in posizione tale da consentire la immediata percezione visiva ed acustica.

In tutti gli edifici che comportano la presenza di cassette per la raccolta della corrispondenza, è necessario prevederne una di cui l'accessorio più alto si trovi tra m. 0,90 e 1,20.

Art. 208 – Edilizia abitativa: alloggio

Gli alloggi degli edifici ad uso residenziale abitativo, devono sempre garantire la visibilità e l'adattabilità.

Per garantire la visibilità devono essere rispettate le seguenti minime prescrizioni:

a) porte d'ingresso di larghezza non inferiore a m. 0,90;

b) porte interne di accesso alla zona giorno e ad un servizio igienico di larghezza non inferiore a m. 0,80.

Gli alloggi si dicono adattabili, quando, tramite l'esecuzione di lavori che non modificano la struttura, né la rete degli impianti comuni degli edifici, possono essere resi idonei alle necessità delle persone disabili garantendo i seguenti minimi requisiti:

a) corridoi: larghezza non inferiore a m. 1,20 in caso di corridoi lungo i quali si aprono porte ed in corrispondenza ad un angolo retto del corridoio stesso

b) cucine: larghezza di passaggio interno di m. 1,35x1,50 tra i mobili, le apparecchiature e l'ingombro di apertura delle porte

c) camera: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina e larghezza di passaggio di m. 0,90 sui due lati di un letto a due piazze ed almeno ad un lato di un letto ad una piazza di m. 1,10 del letto stesso

d) bagno: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a m. 1,35x1,50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte, che devono essere apribili preferibilmente verso l'esterno o scorrevoli, spazio per l'accostamento laterale della carrozzina alla vasca da bagno ed all'altezza del wc.

Art. 209 – Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie.
Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavato tra le file di poltrone e riservate alle persone con carrozzine.

Per le persone utilizzanti carrozzine gli stalli liberi ad essi riservati devono essere pari ad un posto per ogni duecento (o frazioni di duecento) posti normali.
Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza minima 1,10 m;
- lunghezza minima 1,30 m;
- pavimento orizzontale;
- spazio libero anteriore e posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e lunghezza non inferiore a m. 1,00.

Nelle nuove costruzioni e, ove possibile negli interventi successivi, deve essere prevista, se realizzata, l'accessibilità al palco e l'adeguamento di almeno un camerino spogliatoio anche per persone in carrozzina.

Art. 210 – Locali pubblici

All'interno dei locali di servizio pubblico o aperti al pubblico, la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di utilizzo e movimento anche a persone in carrozzina ed in particolare dovranno essere garantite i seguenti requisiti minimi:

- all'interno di banche, uffici amministrativi, supermercati, ecc..i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni dal pubblico, dovranno essere predisposti in modo che almeno una parte di essi siano accostabili da una carrozzina e permettano al disabile di espletare tutti i servizi;
- nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancellate a spinta, ecc., occorre che questi siano dimensionati in modo da garantire il passaggio di una carrozzina;
- eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, devono essere temporizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche ai disabili su carrozzina.

Art. 211 – Deroghe

Le prescrizioni di cui al presente capitolo sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto delle normative tecniche specifiche, non possono esser realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per i singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
Per gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 art. 1 ed alla legge del 1 giugno 1939, n. 1089 art. 2, la deroga è consentita secondo le procedure di autorizzazione previste dagli artt. 4 e 5 della legge n. 13/89.

Sono ammesse soluzioni alternative, così come definite dall'art. 72 del Decreto del Ministro dei LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, purché rispondano ai criteri di progettazione di cui all'art. 4 dello stesso decreto.

Art. 212 – Sanzioni

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

TITOLO 9

EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO

Capo 28° Natura e scopo delle norme

Art. 213 – Finalità e disposizioni generali

Le presenti disposizioni hanno il fine di promuovere la sostenibilità ambientale del settore abitativo e la certificazione energetica degli edifici.
Le finalità sono tali da:

1. Attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera
2. Garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio
3. Emanare regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale
4. Verificare in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati
5. Rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso
6. Determinare un risparmio economico e gestionale nel breve–medio periodo
7. Determinare una rivalutazione economica del bene "casa", risparmio e risanamento ambientale, nel lungo periodo.

Le presenti disposizioni prevedono inoltre una serie di incentivi volti a garantire la compatibilità economica per gli interventi di efficienza energetica, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di materiali ecocompatibili negli edifici.

Art. 214 – Competenze e ambito di applicazione

La Giunta Comunale potrà, con proprio provvedimento, integrare, modificare o fornire interpretazioni autentiche alle presenti disposizioni per tutti gli aspetti relativi a norme di dettaglio e disposizioni tecnico–organizzative.
Al Consiglio Comunale spettano tutte le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Titolo 9° riguardanti le disposizioni di principio con particolare riferimento a:
1) Indice di prestazione energetica dell'edificio di cui all'*219*

2) Categorie di consumo di cui all'*239*
3) Incentivi per edifici certificati di cui all'*35*
4) protocollo di certificazione, nel caso in cui si ritenesse di optare per una metodologia diversa da Casaclima (KlimaHaus).

In caso di contrasto tra le presenti norme e le norme dettate da regolamenti comunali previgenti, trovano applicazione le norme approvate con il presente regolamento, fatte salve specifiche disposizioni di legge o aventi valore di legge.

Capo 29° Prestazioni dell'involucro

Art. 215 – Orientamento dell'edificio

(norma cogente e incidente Casa Clima)

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, per le nuove lottizzazioni e gli edifici di nuova costruzione, è vincolante l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est–Ovest con una tolleranza di ± 20°. Le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Art. 216 – Protezione dal sole

(norma cogente, DLgs 192/05 Allegato I comma 25, e incidente Casa Clima)

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli edifici di nuova costruzione o edifici soggetti a ristrutturazione devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento dall'esterno, nel rispetto delle caratteristiche materico tipologiche del sito.

Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare l'irradiazione massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

È consentito l'uso di chiusure trasparenti prive di schermi solo se la parte trasparente presenta caratteristiche tali da garantire un effetto equivalente a quello dello schermo.

Art. 217 – Inerzia termica

(norma cogente, DLgs 192/05 Allegato I commi 8,9, e incidente Casa Clima)

Al fine di controllare il surriscaldamento estivo, le chiusure opache verticali, orizzontali ed inclinate nei locali più esposti all'irraggiamento solare devono essere tali da garantire condizioni adeguate di comfort abitativo. Il valore della massa superficiale (Ms) delle chiusure opache deve essere superiore a 230 kg/m2.

Gli effetti positivi raggiungibili con il valore della massa superficiale, possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali anche innovativi che permettono di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare.

La capacità della struttura edilizia di contenere queste oscillazioni può essere utilmente rappresentata dagli indicatori prestazionali "sfasamento" (S) espressi in ore, ed "attenuazione" (fa), coefficiente dimensionale, valutabili in base alle norme tecniche UNI EN ISO 13786.

Sulla base dei valori assunti da tali parametri si definiscono i seguenti limiti minimi per le strutture dell'involucro edilizio:

Coefficiente di sfasamento delle pareti perimetrali opache: $S \geq 9h$

Coefficiente di sfasamento del solaio orizzontale: $S \geq 11$ h

Deve essere verificata l'assenza di condensazioni superficiali e che la presenza di condensazione interstiziale siano limitate alla quantità rievaporabile secondo la normativa vigente.

Art. 218 – Isolamento termico

(norma cogente, DLgs 192/05 Allegato C I, e incidente Casa Clima)

L'isolamento termico degli edifici deve rispettare i requisiti minimi indicati dal D.Lgs. n° 192/2005 e successivi.

Le trasmittanze termiche dei componenti dell'edificio secondo l'allegato C del citato D.Lgs. n° 192/2005, riferiti alla provincia di Catanzaro sono i seguenti:

	Dal 1 gennaio 2008	Dal 1 gennaio 2010
Tab. 2.1 Strutture opache verticali	0.37 W/m2K	0.34 W/m2K
Tab. 3.1 Coperture	0.32 W/m2K	0.30 W/m2K
Tab. 3.2 Pavimenti	0.38 W/m2K	0.33 W/m2K
Tab. 4.a Chiusure trasparenti	2.4 W/m2K	2.2 W/m2K
Tab. 4.b Vetri	1.9 W/m2K	1.7 W/m2K

Le trasmittanze termiche delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti:

Strutture opache, verticali, orizzontali che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento	0.8 W/m2K

Art. 219 – *Indice di prestazione energetica edificio*

(norma cogente, DLgs 192/05, e incidente Casa Clima)

I requisiti minimi di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS) e le modalità di certificazione per gli edifici nuovi o ristrutturati sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale e/o regionale, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Capo 30° Efficienza energetica degli impianti

Art. 220 – Ventilazione meccanica

(norma volontaria, DLgs 192/05 Allegato I comma 9, e incidente Casa Clima)

Per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, nel caso non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne (per esempio attraverso la ventilazione naturale), al fine di migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0.5 vol/h.

Art. 221 – Impianti centralizzati di produzione calore

(norma cogente, DLgs 192/05 Allegato I comma 14, e incidente Casa Clima)

Negli edifici di nuova costruzione composti da più di 4 unità abitative si consiglia di prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Il requisito è obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione costituiti da un numero di unità abitative uguale o superiore ad 8.

Qualora sia presente una rete di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento ad una distanza inferiore ai 1000 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori, andranno realizzati l'allaccio e le predisposizioni per una sottostazione di scambio.

Art. 222 – Sistemi di produzione ad alto rendimento

(norma cogente, DLgs 192/05 Allegato I comma 1,2,3,4 e Allegato F, incidente Casa Clima)

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento tali per cui il rendimento globale medio stagionale sia inferiore ai limiti definiti dal D.Lgs. n° 192/05 e successivi.

Art. 223 – Contabilizzazione energetica

(norma cogente, L10/91 art.26, incidente Casa Clima)
Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, per gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore è prescritta l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Art. 224 – Regolazione locale temperatura dell'aria

(norma cogente, DLgs 192/05 Allegato I comma 9, e incidente Casa Clima)
Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

Art. 225 – Sistemi a bassa temperatura

(norma volontaria e incidente Casa Clima)
Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, per tutti gli interventi è consigliato impiegare soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nei soffitti, nelle pareti.

Art. 226 – Efficienza illuminazione artificiale

(norma cogente e incidente Casa Clima)
E' raccomandato per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
Negli apparecchi per l'illuminazione si deve provvedere alla sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.

Art. 227 – Efficienza elettrodomestici

(norma volontaria, Direttiva 92/75/CEE, e incidente Casa Clima)
E' consigliato installare elettrodomestici a basso consumo, certificati in classe A o superiore secondo la direttiva 92/75/CEE

Capo 31° Fonti energetiche rinnovabili

Art. 228 – Produzione energetica

(norma cogente, L. n° 244 24/12/2007 Art. 1 - comma 289 e DPR 380/2001 – Art. 4, incidente Casa Clima)
A decorrere dal 1º gennaio 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (sole, geotermia, pompe di calore, biomasse, ecc.), in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
Per i fabbricati industriali, con superficie utile non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

Art. 229 – Impianti Solari termici

(norma cogente, DLgs 192/05 Allegato I comma 13, incidente Casa Clima)
Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di ACS, è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da collettori solari termici. Il requisito si ritiene soddisfatto nel caso si ricorra ad altre specifiche fonti rinnovabili purché ne venga comprovata l'effettiva produzione energetica.
I pannelli solari termici e i pannelli fotovoltaici sono assimilati a impianti tecnologici e sono subordinati alla presentazione della SCIA.
All'interno delle zone A – centro storico – e per tutti gli immobili assoggettati a specifico grado di protezione e/o a vincolo "monumentale", ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, l'installazione degli impianti solari termici è subordinata al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti e ai Beni Architettonici e Artistici della Regione Calabria. Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico tali impianti sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica, ai sensi del citato D. Lgs. n° 42/2004.
I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
- Gli immobili tutelati indicati ai precedenti commi sono esclusi dall'applicazione del presente articolo qualora, a giudizio della Soprintendenza, gli interventi dovessero comportare alterazioni inaccettabili dei caratteri storici, artistici e/o paesaggistici degli immobili stessi.

Art. 230 – Solare Fotovoltaico

(norma volontaria, L. n°244/2007 Art. 1 – comma 289, e incidente Casa Clima)
I moduli fotovoltaici possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

Art. 231 – Sistemi solari passivi

(norma volontaria e incidente Casa Clima)
Gli edifici certificati "Casaclima" classe B, A o oro possono essere dotati di sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare (serre), applicati sui balconi o integrati nell'organismo edilizio. Tali strutture devono essere realizzate con specifico riferimento al risparmio energetico dimostrando progettualmente la loro funzione di riduzione dei consumi e non possono ospitare locali riscaldati o abitabili e ridurre i parametri igienico sanitari dei locali adiacenti. La struttura deve essere trasparente, il più possibile apribile ed ombreggiabile con schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. L'eventuale volume originatosi dalla variazione dei sistemi solari passivi dovrà sottostare alla vigente disciplina urbanistico–edilizia del comune di Decollatura.

Art. 232 – Impianti a biomasse

(norma volontaria, DLgs 192/05 Allegato I comma 13, e incidente Casa Clima)
E' preferibile l'installazione di impianti per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, scarti di lavorazione di legno vergine) in abbinamento agli eventuali impianti termici già presenti nell'edificio.

A*rt. 233 – Geotermia*

(norma volontaria, DLgs 192/05 Allegato I comma 13, e incidente Casa Clima)
In alternativa dei generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, limitatamente ed in conformità alle disposizioni eventualmente emanate in materia dalla Regione Calabria e dalla Provincia di Catanzaro, ognuno per le rispettive competenze.

Capo 32° Sostenibilità ambientale

A*rt. 234 – Valutazioni energetiche nei piani attuativi*

(norma cogente e incidente Casa Clima)
La documentazione tecnica da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati, oltre ai contenuti prescritti dal presente regolamento deve essere integrata da:

- una analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- una relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- una relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento.

Tali elementi dovranno essere articolati nelle norme tecniche del piano attuativo. I planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di ombreggiamento ed insolazione tali da garantire la migliore qualità ambientale.

A*rt. 235 – Certificazione ambientale*

(norma volontaria e incidente Casa Clima)
Al fine di incentivare l'Architettura Eco-Sostenibile degli edifici è consigliato l'ottenimento della certificazione ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità (per esempio SB100, protocollo ITACA, LEED, ecc.).

A*rt. 236 – Materiali ecosostenibili*

(norma volontaria e incidente Casa Clima)
Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

A*rt. 237 – Recupero acque piovane*

(norma volontaria e incidente Casa Clima)
Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici.
Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia.

A*rt. 238 – Tetti verdi*

(norma volontaria e incidente Casa Clima)
Le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "tetto verde", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.
Deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

Capo 33° Modalità per ottenere gli incentivi

A*rt. 239 – Categorie di consumo*

(norma volontaria)
Le categorie di consumo secondo il fabbisogno di calore per riscaldamento specifico alla superficie netta sono così espresse:

Gli Edifici ricadenti nelle prime tre categorie sono soggetti ad incentivo.
L'utilizzo di tecnologie e materiali che garantiscano la compatibilità e sostenibilità dell'edificio con l'ambiente e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili danno diritto all'apposizione della dicitura più (+) a fianco della classe energetica dell'edificio.

Art. 240 – Incentivi per edifici certificati "CasaClima"

(norma volontaria e incidente Casa Clima)

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui al precedente art. 2.5, al fine di dare concreta attuazione ai principi generali contenuti nel presente regolamento, in tutto il territorio comunale sono previste forme di incentivo per gli edifici nuovi o ristrutturati, certificati secondo la metodologia denominata "CasaClima" , per le categorie B, A, oro, come segue:

1. Coefficienti di riduzione da applicare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
   - Edifici con certificazione "CasaClima" – classe B: riduzione 0,60;
   - Edifici con certificazione "CasaClima" – classe A o oro: riduzione 0,45;

   Le riduzioni sopra riportate si applicano agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione, come definita dall'art. 3 – 1° comma – lett. d) - del D.P.R. n° 380/2001, dell'intera unità immobiliare, compresi eventuali locali non riscaldati presenti, purché appartenenti all'unità immobiliare, ovvero di pertinenza della stessa (come per esempio le autorimesse);
2. Coefficienti di riduzione da applicare all'I.C.I:

   Ai fabbricati certificati secondo la metodologia denominata "CasaClima" sarà applicata l'aliquota agevolata del 4 per mille con le seguenti modalità:
   - Edifici che ottengono certificazione CasaClima Classe A o oro – il soggetto passivo d'imposta usufruirà dell'agevolazione per anni 10 decorrenti dalla data di rilascio della certificazione;
   - Edifici che ottengono certificazione CasaClima Classe B – il soggetto passivo d'imposta usufruirà dell'agevolazione per anni 6 decorrenti dalla data di rilascio della certificazione.

La certificazione Casa Clima può essere rilasciata solo su interi edifici e non può riguardare singole unità immobiliari appartenenti agli edifici stessi.

Ai sensi del presente articolo viene considerato "edificio" anche l'alloggio appartenente ad una bifamiliare, ovvero ad un complesso a schiera o a cortina, purché tale alloggio sia diviso da cielo a terra al resto dell'edificio.

Gli incentivi sopra riportati saranno concessi solo se la certificazione viene acquisita con la procedura CasaClima, con esclusione di qualsiasi altro tipo di procedura.

Art. 241 – Modalità per ottenere la certificazione Casaclima

(norma volontaria)

L'iter per ottenere la certificazione CasaClima si articola sinteticamente nelle fasi di seguito elencate:

- il richiedente del permesso di costruire integra la domanda del permesso di costruire con la richiesta di certificazione all'Agenzia CasaClima;
- l'Agenzia CasaClima formula una prima valutazione energetica (energy check) che consiste in una verifica delle aree e delle volumetrie anche con l'ausilio del programma di calcolo CasaClima;
- l'agenzia CasaClima nomina il certificatore esterno;
- seconda valutazione energetica (Audit/sopralluogo del certificatore CasaClima);
- valutazione finale dell'edificio da parte del Agenzia CasaClima;
- rilascio del certificato energetico da parte dell'Agenzia CasaClima, consegna della "targhetta energetica" CasaClima, consegna del "libretto di risparmio energetico", per il corretto utilizzo dell'edificio certificato.

Negli edifici in classe A e oro e comunque dove è inserito un sistema di ventilazione meccanica il certificatore provvede alla verifica della tenuta all'aria mediante Blower Door test.

Nel caso in cui il certificatore dovesse rilevare eventuali irregolarità o errori, ne da immediatamente comunicazione al comune, al committente e al direttore lavori.

Il procedimento per il rilascio dei permessi di costruire relativi ad edifici che fruiscono degli incentivi previsti nel presente Regolamento è riportato nello schema allegato (allegato B); aspetti di dettaglio e/o di natura tecnico-

organizzativa riguardanti il procedimento di cui sopra saranno disciplinati dalla Giunta Comunale con appositi provvedimenti, ai sensi dell'art. 1.2 del presente Regolamento.
Nel caso in cui, per qualsiasi ragione, non venisse acquisita la certificazione, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per intero; il relativo conguaglio dovrà essere versato prima del rilascio del certificato di agibilità.
Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici che fruiscono degli incentivi previsti dal presente titolo viene rilasciato contestualmente al certificato CasaClima.
La certificazione CasaClima ha la validità di anni 10.

Art. 242 – Sportello CasaClima

(norma volontaria e incidente Casa Clima)
Al fine di agevolare l'informazione ai cittadini e garantire l'assistenza tecnica ai progettisti, il Comune, in collaborazione con l'Agenzia CasaClima, potrà istituire lo "Sportello CasaClima".
Un tecnico incaricato dell'Agenzia CasaClima, in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, nei giorni e orari da concordarsi garantirà:

- Controllo delle richieste di certificazione CasaClima;
- Sopralluoghi nei cantieri;
- Informazione ai cittadini;
- Consulenza ai progettisti.

L'istituzione e le modalità di funzionamento dello "Sportello Casa Clima" saranno stabilite con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Capo 34° Sanzioni

Art. 243 – Sanzioni

(norma cogente)
La violazione delle disposizioni definite "cogente" dal presente regolamento, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D. Lgs n° 192/2005 e dalla legge n° 10/1991 e successive modifiche ed integrazioni, a seconda del riferimento normativo richiamato dall'articolo violato.
Qualora non siano previste sanzioni specifiche dalle norme sopra richiamate si applicano le sanzioni previste dal D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO 10

PRESCRIZIONI VARIE

Capo 35° Norme igieniche delle abitazioni in ambiti rurali

Art. 244 – Norme edilizie

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

Art. 245 – Norme igieniche

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

Art. 246 – Collegamenti alla viabilità

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

Art. 247 – Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione delle costruzioni rurali esistenti, devono essere per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente regolamento.
Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

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

Art. 248 – Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

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

Art. 249 – Ispezioni e sanzioni

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

Art. 250 – Fabbricati rurali di servizio all'azienda

Sono fabbricati di servizio alle aziende: i fienili, i depositi per prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ricovero macchine ed attrezzi.
Nella loro progettazione è opportuno tenere presente quanto segue:

- i fienili devono essere costruiti sufficientemente distanti dagli altri fabbricati per circoscrivere eventuali pericoli d'incendio;
- nei magazzini per ortofrutticoli di tipo aziendale devono essere previsti due distinti reparti:
  1) locali di lavorazione;
  2) locali di conservazione.

In questi ultimi si dovrà prevedere il pavimento rialzato di almeno cm.90 sul piano campagna per agevolare le operazioni di carico e scarico dei mezzi di trasporti, nonché un'ampia superficie vetrata (1/5-1/10 della superficie del locale, a seconda che prevalgono lavori invernali o estivi)per assicurare una illuminazione naturale uniforme.
Devono essere inoltre provvisti di locali per l'immagazzinamento temporaneo dei prodotti e locali per il lavaggio, la cernita e l'incassettamento. I locali di conservazione devono essere dotati di apposite celle frigorifere per assicurare il mantenimento dei prodotti ad una temperatura compresa tra lo 0 e gli 8 °C.

Art. 251 – Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo

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

Art. 252 – Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali

Qualunque costruzione destinata all'allevamento zootecnico aziendale e/o interaziendale (stalle, porcilaie, scuderie, ovili, capannoni per zootecnia minore) deve essere realizzata con tecniche costruttive tali da consentire soluzioni distributive interne razionali e conformi alle specializzazioni dei diversi allevamenti. In particolare devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici più idonei alla difesa contro l'umidità ed atti ad impedire la dispersione nel terreno circostante dei liquami e dei materiali di rifiuto. Il dimensionamento dei ricoveri deve essere fatto in funzione del sistema di allevamento, del ciclo di produzione e del numero dei capi allevati

differenziato in capi grossi e capi piccoli. Le nuove costruzioni devono essere indipendenti dalle residenze e distare dalle stesse non meno di m. 30; nel caso di interventi su fabbricati esistenti destinati alla produzion zootecnica ed ubicati in aderenza alle abitazioni rurali, occorre separare tali fabbricati dalle abitazioni, occorre che abbiano aperture a distanza non inferiore di m. 3,00 in linea orizzontale da eventuali finestre delle abitazioni e che non aprono sulla stessa facciata.
Le pavimentazioni, le mangiatoie e le cunette di scolo devono essere realizzate in materiale impermeabile. E' buona norma dotare i ricoveri di adeguate finestrature e delle necessarie coibentazion per consentire il raggiungimento di condizioni ambientali vicine a quelle ottimali delle specie animali allevate.

Capo 36° Disciplina per l'installazione e l'esercizio degli impianti per la telefonia cellulare

Art. 253 – Finalità
Il presente capitolo, in attuazione del decreto del 10 settembre 1998, n° 381, della Legge del 22 febbraio 2001, n° 36 e nel rispetto delle vigenti normative statali, regionali e delle direttive CEE, detta misure atte a prevenire i danni alla salute, all'ambiente e al paesaggio, prodotti dall'inquinamento elettromagnetico generato da ripetitori per la telefonia cellulare.
Non sono da considerarsi regolamentate le antenne dei radioamatori C.B. antenne militari e antenne di associazioni di volontariato, che comunque devono rispettare le norme vigenti.

Art. 254 – Misure di tutela
Le misure di tutela previste dagli articoli seguenti mirano in modo prioritario alla difesa della salute pubblica dai rischi derivanti dall'esposizione della popolazione all'emissione di onde elettromagnetiche nel breve, medio e lungo periodo, alla tutela del paesaggio, dei beni artistici e dei beni ambientali.
In ottemperanza a quanto sopra e secondo i principi di precauzione e prevenzione, il criterio cui ci si riferisce prioritariamente è la minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'emanazione di onde elettromagnetiche al fine della tutela della salute.

Art. 255 – Autorizzazioni
Le installazioni dei suddetti impianti e le opere connesse sono soggette al rilascio di autorizzazione, previo parere del servizio urbanistico in relazione al contesto dei luoghi, della ASL per valutare l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico generato dall'impianto e il rispetto dei limiti di inquinamento acustico e, se dovuto, della soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per il nulla osta relativo alla tutela ambientale, paesaggistica e monumentale. Per lo snellimento delle procedure si richiamano le disposizioni di legge in materia di conferenza dei servizi.

Art. 256 – Domanda e documentazione
La domanda, conforme al modello di cui all'allegato A del Dgl.vo n°198/2002, realizzata al fine della sua acquisizione su supporti informatici e destinato alla formazione del catasto nazionale delle sorgenti elettromagnetiche di origine industriale, in bollo, firmata dall'avente titolo, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

g) copia del titolo di proprietà ovvero di altro titolo idoneo, con indicazione dei dati catastali e dell'ubicazione;
h) stralcio del P.S.C. con indicata l'area d'intervento;
i) planimetria catastale estesa ad un raggio non inferiore a 200 metri dall'area d' intervento;
j) elaborati grafici dello stato di fatto;
k) elaborati grafici di progetto – piante, prospetti, sezioni;

l) documentazione fotografica;
m) relazione tecnica descrittiva;
n) dichiarazione (o fotocopia autenticata), ove necessario, dell'autorizzazione ministeriale rilasciata all'impresa installatrice, prevista dal D. M. 23.05.92, n° 314 per installare impianti di 1° grado e dell'attestato di avvenuto versamento della quota annuale;
o) segnalazione del responsabile della sicurezza del cantiere e/o dell'impianto;
p) certificazione delle caratteristiche tecniche e radioelettriche dell'impianto, riportanti i parametri necessari ad una adeguata stima preventiva dell'intensità del campo emesso ed in particolare: banda di frequenza nella quale opererà l'impianto; numero di celle e di trasmettitori per ognuna di esse; potenza nominale in uscita espressa in watt, per singolo trasmettitore; potenza nominale espressa in EIRP (Effective Isotropic Radiated Power) per singola portante radio nella direzione di massima radiazione; diagrammi di radiazione espressi in dB, rispetto al piano orizzontale e verticale, guadagno massimo di potenza dell'antenna; direzione di massima irradiazione rispetto al Nord geografico; dimensioni degli elementi irradianti, eventuale inclinazione complessiva elettrica e meccanica;
q) pareri previsti dall'articolo precedente;
r) la valutazione dell'inquinamento acustico al fine del rispetto dei limiti per le emissioni di rumore causate dall'impianto;
s) indicazione delle misure necessarie per rendere l'impianto inaccessibile ai non addetti ai lavori.

Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione,da uno dei soggetti legittimati a chiedere il permesso di costruire e da un tecnico abilitato, il quale assume ogni responsabilità relativa.
Direttore lavori ed assuntore degli stessi possono essere indicati anche dopo la presentazione della domanda e comunque prima dell'inizio dei lavori.
Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare del permesso e dagli interessati.

Art. 257 – Ubicazione degli impianti

Le infrastrutture per impianti di telefonia cellulare possono essere ubicati in qualsiasi zona dello strumento urbanistico, alle seguenti condizioni:

a) *Antenna a palo infisso a terra*
distanza 100 metri dall'edificio più vicino e non inferiore a 200 metri da scuole di ogni ordine e grado, asili, ospedali, case di cura, aree destinate all'infanzia, collegi, centri di accoglienza per minori, centri di recupero, residenze per anziani o adulti inabili.
b) *Antenne poste sugli edifici esistenti*
possono essere installati a condizione che non esistono edifici più alti ad una distanza inferiore a 50 metri e che non ci siano edifici pubblici di cui al punto precedente a distanza inferiore a 200 metri.Tale limitazione non si applicano agli impianti con potenza immessa in antenna inferiore a 5 Watt.

Nel caso di installazione sugli edifici esistenti si potrà prevedere anche il riuso di eventuali volumi tecnici dimessi e non più funzionali alle esigenze degli immobili dei quali sono pertinenza. Per gli immobili di proprietà di enti pubblici o di privati, dovrà essere data preventiva informazione agli inquilini residenti circa la stipula del contratto di locazione degli spazi destinati ad ospitare gli impianti di trasmissione e le apparecchiature di servizio agli stessi. Tale informazione preventiva dovrà risultare da un verbale di assemblea o da copia della comunicazione scritta inviata dal proprietario. Qualora l'installazione degli impianti e degli apparecchi tecnici a loro servizio comporti l'utilizzazione di volumi adibiti a servizi di uso comune (stenditoi, lavatoi, ecc) dovrà essere preventivamente acquisito il parere obbligatorio e vincolante degli inquilini residenti, mediante voto conforme all'assemblea dei condomini, ovvero degli inquilini nel caso di immobili di proprietà privata o di enti pubblici, nelle forme previste dagli artt. 1120 e 1136 del Codice Civile e dall'art. 10 della Legge n. 392 del 27.07.78.

Art. 258 – Controlli

Tutti gli impianti dovranno essere muniti di un dispositivo automatico di controllo della potenza che in caso dei superamenti dei valori massimi autorizzati la riduca automaticamente o disattivi l'impianto stesso. Tecnici incaricati dal Comune dovranno avere la possibilità di effettuare controlli per verificare la funzionalità del dispositivo stesso. Per ogni sito sede di impianti dovrà essere installato un idoneo apparecchio di rilevazione continua delle emissioni per un monitoraggio del campo elettromagnetico in corrispondenza delle aree e degli edifici più esposti. Il numero di rilevamenti annui, da parte dei tecnici incaricati dal Comune, dovrà essere non inferiore a 6. I dati di tali rilevamenti saranno resi accessibili ai cittadini su loro semplice richiesta.

Art. 259 – Responsabilità e inadempienze.

Le responsabilità dell'applicazione del presente Regolamento sono a carico dei responsabili tecnici dei singoli impianti o/e dei proprietari degli stessi.
Nel caso di accertamenti di installazioni o di esercizio non conformi al disposto del presente regolamento, si provvederà alla disattivazione dell'impianto, con spese a carico del proprietario o del titolare, dandone comunicazione all'autorità competente. L'impianto potrà essere riattivato solo a seguito di normalizzazione del medesimo accertata con le procedure previste dal presente regolamento che si applicano per quanto compatibile per la realizzazione di nuovi impianti.

Art. 260 – Impianti esistenti

I gestori degli impianti esistenti dovranno inviare al Comune ed al competente ispettorato territoriale del Ministero delle comunicazioni la descrizione di ciascun impianto installato, sulla base dei modelli A e B allegati al D. Lvo n. 198/2002, al fine di realizzare il catasto di tali infrastrutture. Gli impianti esistenti, regolarmente autorizzati, ma non conformi alle presenti norme, fatte salve verifiche di compatibilità con gli insediamenti circostanti, possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria senza aumento della potenza installata o dell'altezza. In caso di manutenzione straordinaria o sostituzione, gli stessi dovranno essere adeguati alle presenti prescrizioni.

Capo 37° Disciplina dei complessi ricettivi complementari (campeggi e similari)

Art. 261 – Modalità per l'installazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi-camping, o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata al permesso per l'allestimento del complesso.
Il permesso per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciato dal Dirigente del settore proposto soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste o in aree agricole ove consentito, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

Art. 262 – Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.
In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.
Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.
Sono considerate aziende ricettive complementari i complessi come di seguito definiti:

- Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.
- Villaggi-Camping - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulottes e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati.

In tali complessi è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende roulottes, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Art. 263 – Domanda di permesso per l'allestimento

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi campeggi deve esplicitamente contenere:

- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- le date d'apertura e chiusura annuale del complesso;
- l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

Art. 264 – Documentazione a corredo delle domande

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

a) corografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

b) estratto autentico di mappa — rilasciato in data non anteriore a sei mesi — con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;

c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1: 500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco,delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;

d) planimetria di progetto, come al precedente punto c) con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;

e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);

f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;

g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc..

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo perciò si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo dei campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o case mobili ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne del fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per

la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

Art. 265 – Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

La superficie minima per l'installazione di un campeggio o di un villaggio camping è pari a mq 10.000. Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 170 unità per ettaro dell'area totale del complesso. La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulottes, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.), non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso. Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso. La superficie realizzabile, per detti servizi e attrezzature, non può superare il valore di 0,02 mq/mq considerando la superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m 3,50. Gli eventuali edifici esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso. Per le costruzioni fisse, valgono tutte le disposizioni del presente regolamento per i fabbricati in genere.
Per servizi e attrezzature comuni s'intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc..
E' vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%. E' consentita la parziale livellazione dei terreni, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di superamento delle barriere architettoniche.
E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 100 mq, qualora non esistano in loco. Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit o similari. 10. L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50.
Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq 60. Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120. Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di quattro persone. E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariato la capacità ricettiva totale del complesso.

Art. 266 – Parcheggi e strade interne

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole. All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più' aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso di regola vietata.
Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto. Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio. Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

Art. 267 – Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

I servizi igienico sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole. Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima dm 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone. I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo. Le altre attrezzature di uso comune, richiamate nei precedenti articoli, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente. Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

Art. 268 – Attrezzature tecnologiche

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate:

a) Impianto idrico. L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscono una autonomia di almeno 24 ore. Se il complesso ospita più di 300 persone, tale quantità va aumentata di litri 10 a persona.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti. In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti. Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 1,00 litri di capacità ogni sei piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 50 da quella più lontana. Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati. E' obbligatorio prevedere appositi recipienti per l'eliminazione dei contenitori di vetro e metallici.

d) Impianto elettrico e di illuminazione. Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole. L'impianto di illuminazione deve prevedere punti luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni. Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e) Impianto antincendio. Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti. In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana. E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

Art. 269 – Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani ed alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.
Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché, per una quota parte, delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente - Capitolo 27°. In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 206.

Art. 270 – Divieti

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del codice della strada, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;
- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della ex legge 1-6-1939, n. 1089 (oggi D.lgs n. 42/2004), relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento,discariche e similari;
- ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni, salvo maggiori distanze stabilite dalle norme di P.S.C. o dal P.A.I.

Capo 38° Disciplina per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere

Art. 271 – Modalità per l'apertura e la coltivazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere e subordinata al permesso per l'apertura della cava con atto d'obbligo.
Il permesso con atto d'obbligo può essere rilasciata soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente quali zone agricole ordinarie, fermo la compatibilità geomorfologica e la necessità di eventuali altre autorizzazioni di legge.

Art. 272 – Domanda di concessione per l'apertura di cave o torbiere

La domanda per l'apertura e la coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:

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

Art. 273 – Documenti tecnici da allegare alla domanda di permesso all'apertura della cava

Il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relative alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, deve essere composto dai seguenti elaborati:

- Stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:5000 con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area d'intervento e degli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, ecc.;
- estratto autentico di mappa, in scala 1:1000 o 1:2000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località;

- planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava ed il restante territorio;
- inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:2000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
- piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5000 o 1:2000, estesa all'area d'intervento, con tipo e modalità di coltivazione della cava, le opere, necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
- progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e da una planimetria, in scala opportuna, con la indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.
- Il programma economico finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, la utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc....
- Lo schema di atto d'obbligo, da stipulare con il richiedente, che preveda:
  a) l'assunzione a carico dello stesso della realizzazione delle opere necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti
  b) l'impegno ad eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonate e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendono necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico
  c) il termine entro cui deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui ai punti a. e b.
  d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

Art. 274 – Procedura per il rilascio del permesso

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

Art. 275 – Decadenza in caso di interruzione della coltivazione

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

Art. 276 – Cave e torbiere esistenti

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

Capo 39° Disciplina relativa all'osservanza dei vincoli idrogeologici, forestali e paesaggistici

Art. 277 - Norme inerenti il vincolo idrogeologico

Il territorio comunale è soggetto a vincolo idrogeologico ad esclusione del centro urbano principale secondo la perimetrazione riportata nelle tavole del Quadro conoscitivo Q.C. 2 Sistema ambientale e Tavola dei vincoli.

Gl'interventi di trasformazione urbanistica che ricadono nel territorio sottoposto a vincolo idrogeologico sono pertanto soggetti al rilascio del nulla osta da parte dall'Ispettorato Provinciale del Corpo forestale dello Stato secondo le normative in vigore (L. 183/1989 e RD 3267/23 e RD 1126/26) a cui si rimanda per una maggiore specificazione della norma.

Art. 278 - Norme inerenti le PMPF

Negli ambiti del territorio agricolo e forestale vigono le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (PMPF) di cui alla delibera della Giunta regionale del 27 giugno 2008, che approva le norme emanate dal Dipartimento Agricoltura Foreste e Forestazione della Regione Calabria. Le norme regolano le attività silvopastorali in applicazione dell'art. 8 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 e del D. Lgs. 18 maggio 2001 n. 227 e, in attuazione del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 come integrato con il D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, regolano la salvaguardia dello stato di conservazione delle specie e degli habitat della Rete Natura 2000 (aree SIC e ZPS).
La pianificazione forestale è lo strumento per la gestione sostenibile del patrimonio boschivo. La pianificazione si attua attraverso l'elaborazione e l'applicazione dei piani di assestamento o di gestione di proprietà pubbliche e private, singole, associate e collettive. In assenza di tali piani i criteri di intervento sono stabiliti dalle predette PMPF, a cui si rimanda per una maggiore specificazione della norma. Le PMPF costituiscono strumento per la:
a) tutela dell'assetto idrogeologico (L. 183/1989 e RD 3267/23 e RD 1126/26);
b) salvaguardia e la valorizzazione delle zone montane (L. 97/1994);
c) tutela e la valorizzazione dei beni ambientali e paesistici (L. 394/1991, D. Lgs 42/2004, D.Lgs 152/2006);
d) tutela della biodiversità e degli habitat naturali nella rete Natura 2000 (D.P.R. 357/1997, D.P.R. 120/2003, L. 157/1992).
Le PMPF sono applicabili ai terreni e ai boschi, di proprietà di privati, di Comuni, della Regione, dello Stato e di altri Enti pubblici sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 3267/1923. Sono applicabili, altresì ai boschi suddetti non sottoposti a vincolo idrogeologico per la definizione di "taglio colturale" nei soli limiti dell'applicazione dell'art. 6 comma 4 del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 227, dell'art. 149 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997, integrato dal D.P.R. 120/2003.
Nelle aree SIC e ZPS della Rete Natura 2000, in assenza di specifici piani di gestione, le norme previste dalle P.M.P.F. hanno validità di misure regolamentari di cui all'art. 6 paragrafo 1 della Direttiva 92/43/CEE e all'art. 4 del DPR 357/1997, integrato dal D.P.R. 120/2003.

Art. 279 – Norme di tutela degli alberi e della flora autoctona

Nei terreni coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227, e al le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici, riportati nelle tavole del Quadro conoscitivo e in quelle di Sintesi del PSC, oltre alle prescrizioni di cui al precedente Titolo 3°: capo 6 art. 36 e capo 8 artt. 39, 40 e 41, si applicano ove non espressamente richiamate le norme di tutela paesaggistica di cui al D.Lvo 42/04 e smi.

Art. 280 – Norme inerenti l'applicazione della LR 29/2010

Il Comune mette a dimora un albero per ogni neonato e minore adottato registrati all'anagrafe comunale. L'impianto dell'essenza arborea può interessare sia i giardini ed i parchi pubblici delle aree urbane che aree non urbanizzate. In quest'ultimo caso l'intervento ha carattere di rimboschimento e rientra nella disciplina prevista nelle vigenti Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale (PMPF); i terreni interessati saranno quelli del demanio comunale indicati nel Quadro Conoscitivo del PSC che, una volta utilizzati per la piantumazione non potranno essere destinati successivamente a funzione diversa da quella di verde pubblico.
Il piano annuale di allocazione degli alberi piantati di cui alla LR 29/10 terrà conto della natalità media registrata nell'ultimo biennio. Tale piano deve prevedere la messa a dimora delle piante preferibilmente all'interno delle

aree urbanizzate, nei parchi pubblici presenti, nelle aree contigue alle strade, nonché nelle aree contigue alle strutture pubbliche.
Il comune, per ogni albero messo a dimora, assolverà agli obblighi di cui ai commi 5, 6, 7 e 8 dell'art. 2 della predetta legge regionale, a cui si rimanda per una maggiore specificazione della norma. Si rimanda, inoltre, alla predetta legge per gli adempimenti che il comune dovrà rispettare riguardanti i luoghi nei quali mettere a dimora le essenze arboree, la scelta delle biotipologie forestali e i tempi e le modalità della loro messa a dimora.

Art. 281 – Norme per la tutala paesaggistica inerenti i vincoli inibitori e tutori

Per i Beni paesaggistici, di seguito elencati, valgono le norme di tutela, ovvero di vincolo inibitorio alla trasformazione. Qualunque trasformazione può essere autorizzata dalla autorità competente solo per interventi di conservazione e di riqualificazione dei beni ivi esistenti:
a) i torrenti, i corsi d'acqua, l'inedificabilità assoluta ai sensi dell'art. 96, co.1, lett f) del RD 25 luglio 1904. n.523 per una profondità di 10 metri dalle sponde.
b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.
Si escludono i fiumi, le zone umide, le zone di interesse archeologico e le aree costiere perché non presenti nel territorio comunale.
Sono sottoposti a vincolo tutorio i Beni paesaggistici ex legge, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod. e int. che nel caso del territorio comunale riguardano gli ambiti della copertura vegetale individuati come sottoposti a vincolo e gli ambiti del corso d'acqua iscritto negli elenchi del RD. 1775/33 (Elenco delle acque pubbliche della Provincia di Catanzaro DR 29 novembre 1903) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ferma restando l'inedificabilità assoluta ai sensi dell'art. 96, co.1, lett f) del RD 25 luglio 1904. n.523 per una profondità di 10 metri dalle sponde. Sono inoltre sottoposti a vincolo tutorio le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.
I beni sottoposti a vincolo tutorio sono assoggettati all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 a cui si rimanda per una maggiore specificazione della norma.
Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai corpi idrici nei tratti tombati, oppure compresi nel sistema fognario, ai sensi del vigente Regolamento dei servizi di fognatura e degli scarichi nelle pubbliche fognature.
La tutela di cui al presente articolo è concorrente rispetto agli altri vincoli, dettati sia dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, sia dal Piano Territoriale Provinciale in vigore, e ove intervengano successivamente all'approvazione del PSC.

Art. 282 – Norme per i territori interessati da incendi

Il PSC del comune di Gasperina riporta i perimetri delle aree interessate da incendi nelle tavole in scala 1:5.000: Q. C. 2. a e Q.C. 2 b "Sistema ambientale e tavola dei vincoli" e S.P. a e S.P. b "Schema di piano".
I perimetri delle aree interessate da incendi riportati nelle tavole del piano sono quelle individuate dal catasto incendi suddivisi per anno (2005, 2006, 2007, 2008, 2011, 2012).
Sono aree di diversa estensione di terreno sia che su di esse insista boscaglia, sterpaglia o altra vegetazione. ossia qualunque forma vegetale ricadente nell'area boschiva, e compresi i terreni coltivati o incolti e i pascoli limitrofi alle dette aree.
Le aree ricadenti all'interno di tali perimetri sono, infatti, soggette alle norme in vigore a partire dalla L. n.353 del 21.11.2000; legge quadro che definisce per incendio boschivo "un fuoco con suscettività a espandersi su aree boscate, cespugliate o arborate, comprese eventuali strutture e infrastrutture antropizzate poste all'interno delle predette aree, oppure su terreni coltivati o incolti e pascoli limitrofi a dette aree".
Nelle aree ricadenti dentro i perimetri indicati dalle tavole del piano e più precisamente all'interno delle individuazioni catastali per particelle riportate nel catasto incendi che interessa il comune di Gasperina vige l'art. 10 Capo II della suddetta legge al quale si rimanda.
Nelle aree è fatto divieto decennale di inedificabilità a partire dalla data in cui si è verificato l'incendio.

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.
È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.
Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

INDICE

TITOLO 1° DISPOSIZIONI GENERALI **p. 1**

Capo 1° Norme preliminari 1

Art. 1 - Finalità e contenuti del REU 1
Art. 2 - Regime legale applicabile agli interventi edilizi 1
Art. 3 - Osservanza del regolamento edilizio ed urbanistico 2
Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali 2
Art. 5 – Validità, efficacia, e adeguamento alle nuove disposizioni nazionali e regionali 2

TITOLO 2° STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE **3**

Capo 2° Il Piano Strutturale Comunale (PSC) 3

Art. 6 - Documenti ed elaborati costitutivi del PSC 3
Art. 7 - Articolazione della disciplina del PSC 4
Art. 8 - Classificazione del territorio, sistemi insediativi e destinazione d'uso 5
Art. 9 - Procedure di approvazione del Piano Strutturale Comunale 6

Capo 3° Il Piano Operativo Temporale (POT) **8**

Art. 10 – Caratteristiche 8
Art. 11 – Contenuti e competenze 9
Art. 12 – Procedure di approvazione dei POT 9

Capo 4° Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) **10**

Art. 13 – Contenuti 10
Art. 14 - Interventi immediatamente eseguibili 10
Art. 15 - Procedure di approvazione del REU 11

Capo 5° I Piani Attuativi Unitari (PAU) **11**

Art. 16 - Tipologie dei piani attuativi unitari 11
Art. 17 – Il Piano Particolareggiato (PP) 11
Art. 18 - Il Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC) 12
Art. 19 - Il Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) 13
Art. 20 - Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) 14
Art. 21 - Il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (PR) 14
Art. 22 - Il Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) 16
Art. 23 - Il Piano di Protezione Civile (PPC) 17
Art. 24 - I Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti 17
Art. 25 - Procedure di approvazione dei Piani Attuativi Unitari (PAU) 18
Art. 26 - Programmi Integrati d'Intervento (PINT), Programmi di Recupero Urbano (PRU), Programmi di Riqualificazione Urbana (RIURB), Programmi di Recupero degli

Insediamenti Abusivi (PRA) 19

TITOLO 3° TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE 20

Capo 6° Tutela dell'Ambiente, generalità 20

Art. 27- Obiettivi delle disposizioni a tutela della qualità dell'ambiente 20
Art. 28 - Valutazione d'Impatto Ambientale 20
Art. 29 - Nulla–Osta per l'esercizio di attività specifiche 21
Art. 30 – Distanze di rispetto dal gasdotto 21
Art. 31 - Distanze di Rispetto dagli Elettrodotti 23
Art. 32 - Disciplina delle zone di rispetto dei cimiteri 24
Art. 33 – Disciplina degli ambiti interessati dalle delimitazioni del PAI 24

Capo 7° Protezione dei campi acquiferi 25

Art. 34 - Applicazione e contenuto delle norme di protezione 25
Art. 35 - Ambiti territoriali di protezione delle captazioni 25
Art. 36 - Disciplina nei perimetri di tutela assoluta 26
Art. 37 - Disciplina nei perimetri di protezione primaria 26
Art. 38 - Disciplina nei perimetri di protezione secondaria 27

Capo 8° Valorizzazione dei corsi d'acqua e del paesaggio 27

Art. 39 - Siti e aree di valorizzazione 27
Art. 40 - Tutela dei caratteri ambientali 28
Art. 41 - Salvaguardia del verde e delle alberature 28
Art. 42 - Aste fluviali e corsi d'acqua 29

Capo 9° Disciplina delle attività produttive 30

Art. 43 - Finalità delle norme 30
Art. 44 - Attività a rischio di incidenti rilevanti 30
Art. 45 - Prescrizioni per attività produttive comportanti rilevanti impatti sull'ambiente 30
Art. 46 - Prescrizioni per gli impianti di depurazione di acque reflue con ciclo biologico 31

TITOLO 4°
IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI 31

Capo 10° Il sistema delle infrastrutture della mobilità 31

Art. 47 - Infrastrutture della mobilità 31
Art. 48 - Aree per il sistema delle infrastrutture 32
Art. 49 - Disciplina delle aree per il sistema delle infrastrutture della mobilità 32
Art. 50 - Disciplina degli impianti di distribuzione dei carburanti 33

Art. 51 – Classificazione delle vie di comunicazione 33
Art. 52 – Distanze minime dalle vie di comunicazione 34
Art. 53 – Disciplina delle fasce di rispetto delle vie di comunicazione 34
Art. 54 – Disciplina degli interventi di ambientazione lungo le vie di comunicazione 35

Capo 11° Le dotazioni territoriali **35**

Art. 55 – Il sistema delle dotazioni territoriali 35
Art. 56 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione 36
Art. 57 – Le attrezzature e gli spazi collettivi 36
Art. 58 –Le dotazioni ecologiche e ambientali 36
Art. 59 – Modalità del concorso da parte dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali 36
Art. 60 –Standard urbanistici 37
Art. 61 –Determinazione della quantità di aree da cedersi gratuitamente 37
Art. 62 - Attrezzature pubbliche 38
Art. 63 - Attrezzature e servizi pubblici di quartiere 38

TITOLO 5°
LA DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE **39**

Capo 12° Norme generali **39**

Art. 64 – Parametri urbanistici ed edilizi, definizioni 39
Art. 65 – Definizioni particolari 44
Art. 66 – Applicazione degli indici 45
Art. 67 – Distanze ed altezze 46
Art. 68 – Parcheggi privati 46

Capo 13° La Perequazione **47**

Art. 69 – Finalità della norma 47
Art. 70 – Caratteristiche e applicazione della perequazione 47
Art. 71 – I comparti edificatori 48
Art. 72 – Il procedimento attuativo perequativo nei POT e nei PAU 49

Capo 14° Il sistema insediativo storico **50**

Art. 73 – Conservazione ambientale e classificazione del sistema insediativo storico 50
Art. 74 – Il Centro storico di Gasperina 50
Art. 75 –Edifici di valore architettonico, culturale e testimoniale 50
Art. 76 – Il carattere della Conservazione e gli strumenti di intervento nel sistema insediativo storico 51
Art. 77 – Destinazioni d'uso ammesse nel sistema insediativo storico 52
Art. 78 – Classificazione delle unità edilizie e trasformazioni ammissibili 52
Art. 79 – Prescrizioni edilizie da rispettare negli interventi di conservazione e di trasformazione delle unità edilizie ricadenti negli ambiti del sistema insediativo storico 54
Art. 80 –Centro Storico di Gasperina 57
Art. 81 – Edifici di valore architettonico, culturale e testimoniale 58

Capo 15° Il sistema insediativo urbanizzato e urbanizzabile 59

Art. 82– Ambito Residenziale Consolidato 59
Art. 83 – Norme generali del sistema insediativo consolidato 59
Art. 84 – Ambito del sistema insediativo consolidato del centro urbano di Gasperina 60
Art. 85 – Ambito del sistema insediativo consolidato della località Aurunci Mannello 61
Art. 86 – Ambito del sistema insediativo consolidato di Pelinga Militì Montagnola 63
Art. 87 – Ambito del sistema insediativo consolidato del nucleo urbano di Militì 64
Art. 88 – Ambito del sistema insediativo turistico di Molinella, Zelleria e Pelinga 65
Art. 89 – Ambito del sistema insediativo produttivo esistente 66
Art. 90 – Ambito di trasformazione con destinazione residenziale 67
Art. 91 – Ambito di trasformazione con destinazione residenziale, centro urbano di Gasperina 68
Art. 92 – Ambito con destinazione residenziale, Aurunci Mannello 69
Art. 93 – Ambiti di trasformazione con destinazione turistica norme generali 70
Art. 94 – Ambiti di trasformazione con destinazione turistica di Pelinga Militì Montagnola 71
Art. 95 – Ambito turistico di trasformazione delle località Iannone Giovannello 74
Art. 96 – Ambito di trasformazione con destinazione a insediamenti produttivi 76
Art. 97 – Ambito di trasformazione con destinazione a insediamenti produttivi di Pelinga 76
Art. 98 – Ambito di trasformazione con destinazione a verde attrezzato privato 78

TITOLO 6° DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO RURALE 79

Capo 16° Ambiti del territorio rurale e modalità di attuazione 79

Art. 99 – Definizione del territorio rurale 79
Art. 100 – Destinazioni d'uso e interventi di trasformazioni ammissibili 79
Art. 101 – Definizione dell'unità minima d'intervento e rilascio di permessi abilitativi di costruzione 80
Art. 102 – Costruzioni di abitazioni agricole e fabbricati agricoli di servizio 81
Art. 103 – Limiti di altezza e distanza per il territorio rurale 82
Art. 104 – Costruzione di serre intensive 82
Art. 105 – Interventi edilizi che non fanno parte delle attività agricole 82
Art. 167 – Criteri per l'edificazione in zona agricola 83
Art. 107 – Criteri per le trasformazioni in ambito agricolo boscato 84
Art. 108 – Singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali 85

TITOLO 7° ATTUAZIONE DEL PSC E DEL REU 86

Capo 17° Modalità di attuazione 86

Art. 109 – Norme generali 86
Art. 110 – Intervento edilizio diretto e categorie d'intervento 87
Art. 111 – Mutamento della destinazione d'uso 91
Art. 112 – Opere di arredo urbano 92
Art. 113 – Permessi di costruire speciali: lotti interclusi 92
Art. 114 – Richiesta parere preliminare 93

Capo 18° Titoli Abilitativi **93**

Art. 115 – Regime degli interventi edilizi e procedure 93
Art. 116 – Interventi per i quali è previsto il Permesso di costruire e soggetti legittimati 93
Art. 117 – Documentazione per il rilascio del permesso di costruire 94
Art. 118 – Procedura per il rilascio del permesso di costruire 95
Art. 119 – Rilascio del permesso di costruire 96
Art. 120 – Inosservanza dei termini 96
Art. 121 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire 97
Art. 122 – Efficacia, durata, trasferibilità e revoca del permesso di costruire 97
Art. 123 – Permesso di costruire in deroga 97
Art. 124 – Permesso di costruire in sanatoria 98

Capo 19° Segnalazione certificata d'Inizio Attivita' (SCIA) - Opere Non Soggette a Titolo Abilitativo **98**

Art. 125 – Segnalazione certificata d'inizio attività' (DIA) 98
Art. 126 – Decadenza della comunicazione di efficacia abilitativa 100
Art. 127 – Nullità della comunicazione di efficacia abilitativa 100
Art. 128 – Opere non soggette a titolo abilitativo 100
Art. 129 – Interventi urgenti 101

Capo 20° Semplificazione Dei Procedimenti Amministrativi – Conferenza Dei Servizi– –Sportello Unico **101**

Art. 130 – Conferenza dei servizi 101
Art. 131 – Sportello Unico per le attività produttive e Sportello Unico per l'edilizia 102

Capo 21° Conduzione Dei Lavori - Verifiche E Sanzioni **102**

Art. 132 – Inizio dei lavori e formalità da esperire 102
Art. 133 – Responsabilità 102
Art. 134 – Organizzazione del cantiere 103
Art. 135 – Interruzione dei lavori 103
Art. 136 – Ultimazione dei lavori 103
Art. 137 – Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni 103
Art. 138 – Impianti di cantiere 104
Art. 139 – Demolizioni, scavi, materiali di risulta e loro conferimento 104
Art. 140 – Pulizia delle strade 104
Art. 141 – Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico 104
Art. 142 – Rinvenimenti e scoperte 104
Art. 143 – Vigilanza sulle costruzioni 105
Art. 144 – Contravvenzioni 105
Art. 145 – Sanzioni penali 105
Art. 146 – Prescrizione di abusi edilizi minori 106
Art. 178 – Tolleranze costruttive 106

Capo 22° Agibilità Degli Edifici **106**

Art. 148 – Opere soggette ad autorizzazione di agibilità 106
Art. 149 – Richiesta di autorizzazione di agibilità 106
Art. 150 – Documentazione a corredo della richiesta di agibilità 106
Art. 151 – Rilascio dell'autorizzazione di agibilità 107
Art. 152 – Certificazione degli immobili di vecchia costruzione 107
Art. 153 – Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità 107

TITOLO 8° PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE - IGIENICO- SANITARIE E DI SICUREZZA 109

Capo 23° Disciplina estetica dei fabbricati e decoro urbano 109

Art. 154 –Aspetto e manutenzione degli edifici 109
Art. 155 – Tinteggiature esterne 109
Art. 156 – Tende aggettanti sullo spazio pubblico 109
Art. 157 – Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate 109
Art. 158 – Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari 110
Art. 159 – Servitù pubbliche 110
Art. 160 – Elementi aggettanti 111
Art. 161 – Antenne radio e televisive 111
Art. 162 – Marciapiedi 112
Art. 163 – Passi carrabili 112
Art. 164 – Depositi di materiali 112

Capo 24° Prescrizioni igienico-costruttive degli edifici 113

Art. 165 – Classificazione dei locali 113
Art. 166 – Caratteristiche dei locali agibili 113
Art. 167 – Caratteristiche delle cucine 113
Art. 168 – Caratteristiche dei bagni 114
Art. 169 – Aerazione naturale e ventilazione attivata 114
Art. 170 – Illuminazione naturale e artificiale 114
Art. 171 – Comfort acustico 115
Art. 172 – Piani interrati e seminterrati 115
Art. 173 – Sottotetti 115
Art. 174 – Soppalchi 116
Art. 175 – Recupero dei sottotetto, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti 116
Art. 176 – Coperture e isolamento delle coperture 117
Art. 177 – Cortili e chiostrine 117
Art. 178 – Smaltimento delle acque bianche 117
Art. 179 – Smaltimento delle acque nere 118
Art. 180 – Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie 118
Art. 181 – Servizi tecnologici 118
Art. 182 – Parcheggi e autorimesse 119

Capo 25° Norme Per La Sicurezza Degli Edifici 119

Art. 183 – Sicurezza alla stabilità delle strutture portanti 119

Art. 184 – Sicurezza da costruzioni che minacciano pericolo 119
Art. 185 – Protezione contro gli incidenti da caduta 119
Art. 186 – Sicurezza degli impianti 120
Art. 187 – Protezione antincendio 120
Art. 188 – Sicurezza nei fabbricati speciali 120
Art. 189 – Fascicolo del fabbricato 121

Capo 26° Igiene del suolo e del sottosuolo **121**

Art. 190 – Salubrità del terreno 121
Art. 191 – Concimaie 121
Art. 192 – Disciplina degli scarichi 121
Art. 193 – Pozzi, vasche e cisterne di acqua potabile 121
Art. 194 – Scarichi di materiali e uso dell'acqua pubblica 121
Art. 195 – Manutenzione delle aree scoperte 122
Art. 196 – Salubrità dell'aria 122

Capo 27° Norme riguardanti la fruizione delle attrezzature e delle strutture edilizie **122**

Art. 197 – Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche 122
Art. 198 – Percorsi pedonali 123
Art. 199 – Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni 223
Art. 200 – Accessi 123
Art. 201 – Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione-corridoi – passaggi 124
Art. 202 - Percorsi interni verticali: scale, rampe, ascensori, impianti speciali 124
Art. 203 – Percorsi esterni orizzontali di pertinenza delle costruzioni 125
Art. 204 – Locali igienici 125
Art. 205 – Pavimenti 126
Art. 206 – Infissi: porte, finestre, parapetti 126
Art. 207 – Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici - cassette per Corrispondenza 126
Art. 208 – Edilizia abitativa: alloggio 126
Art. 209 – Sale e luoghi per riunioni e spettacoli 127
Art. 210 – Locali pubblici 127
Art. 211 – Deroghe 127
Art. 212 – Sanzioni 128

TITOLO 9 EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO **128**

Capo 28° Natura e scopo delle norme **128**

Art. 213 – Finalità e disposizioni generali 128
Art. 214 – Competenze e ambito di applicazione 128

Capio 29° Prestazioni dell'involucro **129**

Art. 215 – Orientamento dell'edificio 129
Art. 216 – Protezione dal sole 129
Art. 217 – Inerzia Termica 129

Art. 218 – Isolamento Termico 130
Art. 219 – Indice di prestazione energetica edificio 130

Capo 30° Efficienza energetica degli impianti **130**

Art. 220 – Ventilazione meccanica 130
Art. 221 – Impianti centralizzati di produzione calore 130
Art. 222 – Sistemi di produzione ad alto rendimento 130
Art. 223 – Contabilizzazione energetica 130
Art. 224 – Regolazione locale temperatura dell'aria 131
Art. 225 – Sistemi a bassa temperatura 131
Art. 226 – Efficienza illuminazione artificiale 131
Art. 227 – Efficienza elettrodomestici 131

Capo 31° Fonti energetiche rinnovabili **132**

Art. 228 – Produzione energetica 132
Art. 229– Impianti Solari termici 132
Art. 230 – Solare Fotovoltaico 132
Art. 231 – Sistemi solari passivi 133
Art. 232 – Impianti a biomasse 133
A***rt. 233 – Geotermia*** 133

Capo 32° Sostenibilità ambientale **133**

A***rt. 234 – Valutazioni energetiche nei piani attuativi*** 133
A***rt. 235– Certificazione ambientale*** 133
A***rt. 236 – Materiali ecosostenibili*** 134
A***rt. 237 – Recupero acque piovane*** 134
A***rt. 238– Tetti verdi*** 134

Capo 33° Modalità per ottenere gli incentivi **134**

A***rt. 239 – Categorie di consumo*** 134
Art. 240 – Incentivi per edifici certificati "CasaClima" 135
Art. 241 – Modalità per ottenere la certificazione Casaclima 135
Art. 242 – Sportello CasaClima 136

Capo 34° Sanzioni **136**

Art. 244 – Sanzioni 136

TITOLO 10 PRESCRIZIONI VARIE **136**

Capo 35° Norme igieniche delle abitazioni in ambiti rurali **136**

Art. 244 – Norme edilizie 136
Art. 245 – Norme igieniche 137

Art. 246 – Collegamenti alla viabilità 137
Art. 247 – Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti 137
Art. 248 – Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità 138
Art. 249 – Ispezioni e sanzioni 138
Art. 250 – Fabbricati rurali di servizio all'azienda 138
Art. 2521– Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo 138
Art. 252 – Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali 138

Capo 36° Disciplina per l'installazione e l'esercizio degli impianti per la telefonia cellulare 139

Art. 253 – Finalità 139
Art. 254 – Misure di tutela 139
Art. 255 – Autorizzazioni 139
Art. 256 – Domanda e documentazione 139
Art. 257 – Ubicazione degli impianti 140
Art. 258 – Controlli 141
Art. 259 – Responsabilità e inadempienze 141
Art. 260 – Impianti esistenti 141

Capo 37 Disciplina dei complessi ricettivi complementari (campeggi e similari, riferimento legge regionale n. 28 del 11.07.1986) 141

Art. 261 – Modalità per l'installazione 141
Art. 262 – Definizione di complessi turistici ricettivi complementari 141
Art. 263 – Domanda di permesso per l'allestimento 142
Art. 264 – Documentazione a corredo delle domande 142
Art. 265 – Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari 143
Art. 266– Parcheggi e strade interne 143
Art. 267 – Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari 144
Art. 268 – Attrezzature tecnologiche 144
Art. 269 – Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari 145
Art. 270 – Divieti 145

Capo 38° Disciplina per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere 145

Art. 271 – Modalità per l'apertura e la coltivazione 145
Art. 272 – Domanda di concessione per l'apertura di cave o torbiere 145
Art. 273 – Documenti tecnici da allegare alla domanda di permesso all'apertura della cava 145
Art. 274 – Procedura per il rilascio del permesso 146
Art. 275 – Decadenza in caso di interruzione della coltivazione 146
Art. 276 – Cave e torbiere esistenti 146

Capo 39° Disciplina relativa all'osservanza dei vincoli idrogeologici e forestali 146

Art. 277 - Norme inerenti il vincolo idrogeologico 146
Art. 278 - Norme inerenti le PMPF 147
Art. 279 – Norme di tutela degli alberi e della flora autoctona 147
Art. 280 – Norme inerenti l'applicazione della LR 29/2010 147

Art. 281 – Norme per la tutala paesaggistica inerenti i vincoli inibitori e tutori 148
Art. 282 – Norme per i territori interessati da incendi 134