# COMUNE DI FABRIZIA

Provincia di Vibo Valentia

# Piano Strutturale Comunale

art. 20 L. R. 19/02 e s.m.i.

## Documento Definitivo

REU

## Regolamento Edilizio Urbanistico


Gruppo di lavoro
Prof. Arch. Giuseppe LONETTI (Coordinatore)
Arch. Maria Carmela GIUDITTA

Geologo: Dott. Luigi PAGLIARO
Agronomo: Dott. Raffaele M. BERTUCCI
Esperto V.A.S.: Ing. Fausto POTENZA

Responsabile Ufficio del Piano
Geom. Domenico POTAMI

# COMUNE DI FABRIZIA

# REU - REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

## TOMO 1. REC - Regolamento Edilizio Comunale

*di cui alla DGR n.642 del 21.12.2017*

## TOMO 2. RU - Regolamento Urbanistico

---

Il Regolamento Edilizio e Urbanistico è redatto in conformità:
- alla Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19 “Norme per la tutela, governo ed uso del territorio. Legge Urbanistica della Calabria”; (Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 7 del 16 aprile 2002, supplemento straordinario n. 3)
- Testo coordinato con le modifiche e le integrazioni di cui alle seguenti Leggi Regionali: 22 maggio 2002, n. 23, 26 giugno 2003, n. 8, 2 marzo 2005, n. 8, 24 novembre 2006, n. 14, 11 maggio 2007, n. 9, 21 agosto 2007, n. 21, 28 dicembre 2007, n. 29, 13 giugno 2008, n. 15, 12 giugno 2009, n. 19, 13 luglio 2010, n. 15, 11 agosto 2010, n. 21, 10 agosto 2011, n. 33, 10 febbraio 2012, n. 7, 10 agosto 2012, n. 35, 15 novembre 2012, n. 55 e 20 dicembre 2012, n. 65.
- al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Deliberazione di Giunta Regionale n.642 del 21 dicembre 2017, concernente “Intesa, ai sensi dell’art.8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n.131, tra il Governo, le Regioni e i ,Comuni del 20 ottobre 2016 , recante l’approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET),di cui all’art.4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380.Recepimento Regionale”
- all’esercizio della autonomia normativa di cui all’articolo 3 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e successive modifiche e integrazioni.

---

**1**. Il **REU** ( Regolamento Urbanistico ed Edilizio ) è annesso al Piano Strutturale Comunale, di cui è parte integrante, ed ha efficacia nel territorio del Comune di Fabrizia.
**2.** Il REU, in conformità al PSC , stabilisce:
a. le norme urbanistiche e edilizie da rispettare negli ambiti territoriali definiti dal PSC, compresi quelli sottoposti a tutela o a salvaguardia ambientale e idrogeologica;
b. le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti compresi quelli di telecomunicazione e di telefonia mobile;
c. le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
d. le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi;
e. ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui all'art. 54 della LR 19/2002 (e ss.mm.ii.).
**3.** Il REU contiene inoltre:
a. i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
b. le condizioni e i vincoli che riguardano le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
c. le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
d. le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio (elaborati progettuali richiesti per la denuncia/segnalazione certificata di inizio attività e per la domanda di Permesso a Costruire; requisiti tecnici e igienici delle costruzioni edilizie; modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e per l'effettuazione dei relativi controlli);
e. la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
f. le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
**4.** Ai fini di cui ai commi precedenti, il PSC e il REU:
a. definiscono le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione Calabria e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (**QTR/P**), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**PTCP**) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (**PAI**);
b. individuano l'articolazione del territorio interessato in sistemi, ambiti e sottoambiti territoriali unitari;
c. definiscono le invarianti strutturali del medesimo territorio e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali.

## Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (REU) è articolato in :
## Tomo 1. - REC (Regolamento Edilizio Comunale)
## Tomo 2. - RU (Regolamento Urbanistico)

# COMUNE DI FABRIZIA

Provincia di Vibo Valentia

# Piano Strutturale Comunale

art. 20 L. R. 19/02 e s.m.i.

## Documento Definitivo

REC

## Regolamento Edilizio Comunale


Gruppo di lavoro
Prof. Arch. Giuseppe LONETTI (Coordinatore)
Arch. Maria Carmela GIUDITTA

Geologo: Dott. Luigi PAGLIARO
Agronomo: Dott. Raffaele M. BERTUCCI

Esperto V.A.S.: Ing. Fausto POTENZA

Responsabile Ufficio del Piano
Geom. Domenico POTAMI

# TOMO 1. REC - Regolamento Edilizio Comunale

*di cui alla DGR n.642 del 21.12.2017*

*Il presente **Tomo 1.** contiene la normativa relativa al REC (Regolamento Edilizio Comunale) , parte essenziale del **REU** (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) di cui il Tomo 2.- RU (Regolamento Urbanistico) - è la componente a prevalente specificità urbanistico-territoriale.*
*Le due sezioni esplicative (Tomo1. e Tomo 2.) sono capitoli esplicativi del PSC (Piano Strutturale Comunale) di cui il REU è parte integrante all'uopo richiamata negli articoli del presente regolamento.*

**Nel caso di sovrapposizioni di indicazioni normative contenute nei due Tomi deve obbligatoriamente farsi riferimento a quanto contenuto nell'articolato del Tomo 1.**

# Sommario


3

**PARTE PRIMA** 6
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 6
**Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia** 6
**Riferimenti normativi** 6

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI 18

**PARTE SECONDA** 26
**DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA** 26

**TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI** 26
**Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi** 26
Art. 1 - SUE e SUAP 26
Art. 2 - Commissione locale per il paesaggio 27
Art. 3 - Conferenza comunale per l'Edilizia 27
Art. 4 - Interventi edilizio-urbanistici 27
Art. 5 - Disposizioni generali 27
Art. 6 - Presentazione Informatizzata delle Istanze Edilizie 27
Art. 7 - Specifiche per la presentazione informatizzata delle pratiche edilizie 28
Art 8 - Modalità di coordinamento tra SUE/UTC e SUAP 28
**Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi** 29
Art. 9 - Attività istruttorie in autotutela e trattazione richieste di riesame dei titoli abilitativi 29
Art.10 - Certificato di destinazione urbanistica 29
Art.11 - Richiesta di Permesso di Costruire 29
Art.12 - Documentazione da allegare alla richiesta de Permesso di Costruire 29
Art.13 - Adempimenti propedeutici al rilascio del Permesso di Costruire e all'inizio dei relativi lavori 31
Art.14 - Efficacia del Permesso di Costruire 31
Art.15 - Varianti al Permesso di Costruire e varianti in corso d'opera 31
Art.16 - Proroga del Permesso di Costruire 32
Art 17 - Rinnovo del permesso di costruire 32
Art 18 - Voltura del Permesso di costruire 32
Art.19 - Segnalazione Certificata Inizio Attività ( SCIA ) alternativa al Permesso di Costruire e Comunicazione Inizio Lavori (CILA) 32
Art. 20 - Modifica della titolarità della SCIA e della CILA 33
Art. 21 - Accertamento di conformità e titolo in sanatoria 33
Art. 22 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 34
Art. 23 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione 34
Art. 24 - Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale 35
Art. 25 - Restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell'intervento 36
Art. 26 - Versamento dei diritti di segreteria 36
Art. 27 - Pareri preventivi 37
Art. 28 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali 37
Art. 29 - Informazione e trasparenza 38
Art. 30 - Coinvolgimento e partecipazione del pubblico 38
Art. 31 - Concorsi pubblici di urbanistica, architettura e paesaggio 38

**TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI** 39
**Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori** 39
Art. 32 - Comunicazione di inizio lavori 39
Art. 33 - Direttore dei lavori 39
Art. 34 - Ultimazione dei lavori 40
Art. 35 - Ultimazione dei Lavori della SCIA e della CILA e relativa documentazione 40
Art. 36 - Agibilità 41
Art. 37 - Occupazione di suolo pubblico 41
Art. 38 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica 41
**Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori** 42
Art..39 - Principi generali per l'esecuzione dei lavori 42
Art. 40 - Impianto e disciplina del cantiere 43
Art. 41 - Punti fissi di linea e di livello 43
Art. 42 - Recinzioni di cantiere e ponteggi 44

Art. 43 - Cartelli di cantiere ..... 44
Art. 44 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni ..... 45
Art. 45 - Misure e tolleranze di cantiere ..... 45
Art. 46 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera ..... 45
Art. 47 - Ritrovamenti di possibile interesse pubblico ..... 46
Art. 48 - Ripristino del suolo e degli impianti ..... 46

**TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI** ..... 47
**Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio** ..... 47
Art. 49 - Requisiti per la progettazione ..... 47
Art. 50 - Scelta dell'area, salubrità del sito e orientamento ..... 47
Art. 51 - Isolamento dall'umidità del suolo ..... 48
Art. 52 - Definizioni ..... 49
Art. 53 - Parametri invariabili per nuovi edifici e per interventi di integrale ristrutturazione edilizia ..... 50
Art. 54 - Specifiche dei parametri invariabili per nuovi edifici e per interventi di integrale ristrutturazione edilizia ..... 50
Art. 55 - Parametri prestazionali assoggettabili a flessibilità per la progettazione degli interventi edilizi ..... 52
Art. 56 - Specifica dei parametri prestazionali assoggettabili a flessibilità per la progettazione ..... 52
Art. 57 - Efficienza energetica della struttura edilizia ..... 56
Art. 58 - Isolamento acustico degli edifici ..... 58
Art. 59 - Contenimento dei consumi idrici ..... 58
Art. 60 - Sistemi di illuminazione ..... 59
Art. 61 - Incentivi finalizzati all'efficientamento energetico ..... 59
Art. 62 - Prescrizioni per la protezione dal rischio gas radon ..... 59
Art. 63 - Dotazioni igienico sanitarie e modalità di accesso nei locali aperti al pubblico o di uso ubblico ..... 60
Art. 64 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d."linee vita") ..... 61
Art. 65 - Sale da gioco e giochi leciti ..... 61
**Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico** ..... 61
Art. 66 - Strade , viali privati, portici pubblici e privati, piste ciclabili ..... 62
Art. 67 - Parcheggi a raso ..... 62
Art. 68 - Piazze ed aree pedonalizzate ..... 62
Art. 69 - Passaggi pedonali e marciapiedi ..... 62
Art. 70 - Passi carrai ed uscite per autorimesse pubbliche e private ..... 63
Art. 71 - Dehors, gazebo e chioschi su suolo pubblico o privato gravato di servitù di pubblico passaggio ..... 63
Art. 72 - Recinzioni di spazi pubblici ..... 64
Art. 73 - Numerazione civica e targhe ..... 64
Art. 74 - Spazi pubblici e di uso pubblico ..... 65
**Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente** ..... 65
Art. 75 - Progettazione e salvaguardia degli spazi verdi ..... 65
Art. 76 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale ..... 66
Art. 77 - Orti Urbani ..... 66
Art. 78 - Sentieri e percorsi in territorio rurale ..... 66
Art. 79 - Tutela del suolo e del sottosuolo ..... 67
**Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche** ..... 67
Art. 80 - Approvvigionamento idrico ..... 67
Art. 81 - Depurazione e smaltimento delle acque ..... 67
Art. 82 - Acque reflue ..... 67
Art. 83 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati ..... 68
Art. 84 - Distribuzione dell'energia elettrica e del gas ..... 68
Art. 85 - Ricarica dei veicoli elettrici ..... 69
Art. 86 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento ..... 69
Art. 87 – Telecomunicazioni ..... 69
**CapoV - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico** ..... 69
Art. 88 - Pubblico decoro , manutenzione. Sicurezza delle costruzioni e dei luoghi ..... 69
Art. 89 - Normativa tecnico-estetica per la progettazione degli interventi edilizi ..... 70
Art. 90 - Interventi sulle facciate ..... 71
Art. 91 - Servitù pubbliche sui prospetti ..... 72
Art. 92 - Aggetti e sporgenze fisse ..... 73
Art. 93 - Allineamenti ..... 73
Art. 94 - Coloritura delle facciate degli edifici ..... 73
Art. 95 - Coperture degli edifici ..... 74
Art. 96 - Illuminazione pubblica ..... 75
Art. 97 - Intercapedini e griglie di aereazione o simili lungo vie e piazze pubbliche ..... 76
Art. 98 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici ..... 76

Art. 99 - Serramenti esterni degli edifici ..... 77
Art.100 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe ..... 77
Art.101 - Cartelloni pubblicitari ..... 78
Art.102 - Muri di cinta e recinzioni ..... 78
Art.103 - Beni culturali e edifici storici ..... 78
Art.104 - Cimiteri monumentali e storici ..... 78
**Capo VI - Elementi costruttivi** ..... 78
Art.105 - Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche ..... 78
Art.106 - Serre bioclimatiche ..... 79
Art.107 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici ..... 80
Art.108 - Coperture, canali di gronda e pluviali ..... 80
Art.109 - Strade e passaggi privati e cortili ..... 80
Art.110 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine ..... 81
Art.111 - Materiali e tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia della tipicità locale ..... 81
Art.112 - Sistemazione delle aree di pertinenza ..... 81
Art.113 - Piscine e relativi impianti ..... 82
Art.114 - Canne fumarie e comignoli ..... 82
Art.115 - Altre opere di corredo agli edifici ..... 83

**TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO** ..... 83
Art.116 - Vigilanza ..... 83
Art.117 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori ..... 83
Art.118 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari ..... 84

**TITOLO V - NORME TRANSITORIE** ..... 84
Art.119 - Adeguamento del regolamento edilizio ..... 84
Art.120 - Abrogazione di precedenti norme ..... 84
Art.121 - Disposizioni transitorie ..... 84

# PARTE PRIMA

## PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

**Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia**
**Riferimenti normativi**

| A | DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL' ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ |
|---|---|
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001,n.380 (Testounico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) |
| | LEGGE REGIONALE 16 aprile 2002 e s.m. n°19 (norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge urbanistica regionale). |
| A1 | **Edilizia residenziale** |
| | LEGGE REGIONALE del 11.08.2010 n°21 e s.m.i . Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio |
| A2 | **Edilizia non residenziale** |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n.160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico perleattività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni,dallalegge6agosto2008,n.133) |
| | LEGGE REGIONALE 15/08 |
| | REGOLAMENTO REGIONALE n°1/2010 |
| | DELIBERA Regionale n°235 del 17.03.2012 |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante adisciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempiment i amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012,n.5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35) |
| | DELIBERA REGIONALE n°296 del 11.08.2015 adozione modellistica AUA |
| A3 | **Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili) |
| | DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE) |
| | LEGGE REGIONALE n°21 del 04.11.2011 norme per l'abitare sostenibile |
| A4 | **Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008,n.81(Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) c) e art.99 |

| | |
|---|---|
| | DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) |
| | DECRETO LEGISLATIVO n.222 del 25.11.2016 ( Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificate di inizio attività-SCIA- silenzio-assenso e comunicazione e definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'art.5 della L.7 agosto 2015 n.124) |
| **B** | **REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA** |
| **B1** | **I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini e dotazioni funzionali per i parcheggi** |
| | DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967). |
| | CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907 |
| | D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1. |
| | LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies |
| | LEGGE 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9 |
| | DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE) |
| | LEGGE REGIONALE 16 aprile 2002 e s.m. n°19 (norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge urbanistica regionale). |
| **B2** | **Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)** |
| **B2.1** | **Fasce di rispetto stradali** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18 |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28 |
| | DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967) |

| | |
|---|---|
| | DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare. |
| | LEGGE REGIONALE 26.04.1995 n.32-Norme in materia di classificazione strade non statali. |
| **B2.2** | **Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)** |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60 |
| **B2.3** | **Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi** |
| | REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (Codice della navigazione), in particolare artt. 714 e 715 |
| **B2.4** | **Rispetto cimiteriale** |
| | REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (Testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166 |
| | DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57 |
| **B2.5** | **Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)** |
| | REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, letter a f) |
| | D. Lgs. 22 gennaio 2004, n°42 art. 142 |
| | Q.T.R.P Tomo IV art. 13 Le Fiumare e i corsi d'acqua: riqualificazione e valorizzazione |
| | PIANO STRALCIO DI BACINO per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (ai sensi dell'art. 10 della L.R. 35/1996 e delle disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, Capo II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm. ii) |
| **B2.6** | **Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163 e s.m.i. |
| | DECRETO LEGISLATIVO 16 marzo 2009, n. 30 - Attuazione della direttiva 2006/118/CE, relativa alla protezione delle acque sotterranee dall'inquinamento e dal deterioramento (09G0038) |
| **B2.7** | **Fascia di rispetto dei depuratori** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), art.170 |
| | DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4 |
| **B2.8** | **Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici** |
| | LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) |
| | LEGGE REGIONALE 21 giugno 1999 n. 18 e s.m., capo VI bis - tutela dall'inquinamento elettromagnetico. |

| | |
|---|---|
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003(Fissazione dei limiti di esposizione,dei valoro di attenzione iattenzione e degli obiettiv idi qualità per laprotezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dale esposizioni a campi elettrici,magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz) |
| | DECRETO LEGISLATIVO01.08.2003,n.259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 .05. 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti) |
| | DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici) |
| | LEGGE REGIONALE n° 34/2009 - Norme in materia di inquinamento acustico per la tutela dell'ambiente della Regione Calabria |
| **B2.9** | **Fascia di rispetto dei metanodotti** |
| | DECRETO MINISTERO DELL'INTERNO 24.11.1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, distribuzione, accumulo e utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M. Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti: - le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M. Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M. Svil.Econ. del 16/04/2008). |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16.04.2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8) |
| **B2.10** | **Fascia di rispetto del demanio marittimo** |
| | REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n.327 (Codice della navigazione), in particolare articolo 55 |
| | LEGGE REGIONALE 21 dicembre 2005, n. 17 Norme per l'esercizio della delega di funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo. |
| **B3** | **Servitù militari** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 15.03. 2010,n.66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 ess. (Limitazioni a ben i e attività altrui nell'interesse della difesa) |

| | |
|---|---|
| | DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.) |
| **B4** | **Accessi stradali** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e s.m.i in particolare articolo 22 |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46 e s.m.i. |
| | DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) |
| **B5** | **Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 26 giugno 2015 n. 105 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose). |
| | DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante) |
| **B6** | **Siti contaminati** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati" |
| **C** | **VINCOLI E TUTELE** |
| **C1** | **Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I |
| | LEGGE 14 gennaio 2013 n. 10 (Norme per lo sviluppo degli spazi Verdi urbani). |
| **C2** | **Beni paesaggistici** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017 n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata). |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazion e necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti , ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio |
| | DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008) |
| | Q.T.R.P TOMO IV |
| **C3** | **Vincolo idrogeologico** |
| | REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani) |

| | |
|---|---|
| | REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.) |
| | LEGGE 21 novembre 2000, n. 353 Legge-quadro in materia di incendi boschivi |
| | Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (ai sensi dell'art. 10 della L.R. 35/1996 e delle disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, Capo II del D.Lgs. 152/2006 e s.m. i) |
| **C4** | **Vincolo idraulico** |
| | Q.T.R.P TOMO IV |
| | Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (ai sensi dell'art. 10 della L.R. 35/1996 e delle disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, Capo II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. |
| **C5** | **Aree naturali protette** |
| | LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) |
| | LEGGE REGIONALE 14 luglio 2003, n. 10 Norme in materia di aree protette |
| **C6** | **Siti della Rete Natura 2000** |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8.09.1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000) |
| | LEGGE REGIONALE n° 10/2003 "Norme in materia di Aree Protette" e ss.mm. ii; |
| **C7** | **Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) Parte seconda |
| | Regolamento Regionale del 04.08.2008 n°3 delle procedure di valutazione di impatto ambientale, di valutazione ambientale strategica e delle procedure di rilascio delle autorizzazioni integrate ambientali e s.m.i. |
| **D** | **NORMATIVA TECNICA** |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) |
| | REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in part. Art. 218 e 344 |
| | DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63. 65, Allegato IV e Allegato XIII |
| **D2** | **Sicurezza statica e normativa antisismica** |
| | ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani). |

| | |
|---|---|
| | ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI n.3519 del 28 Aprile 2006 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone" |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) |
| | CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui a D.M. 14 gennaio 2008) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985 |
| **D3** | Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76) |
| | LEGGE REGIONALE 31.012.2015 n°37 Modifica alla legge regionale n. 35 del 19 Ottobre 2009 e smi (Procedure per la denuncia degli interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica). |
| | REGOLAMENTO REGIONALE –Procedure per la denuncia, il deposito e l' autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica di cui alla LR n. 37 del 28 Dicembre 2015<br>REGOLAMENTO REGIONALE n°15/2017 - " Procedure per la denuncia il deposito l' autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica di cui alla legge regionale 28 dicembre 2015 N° 37 |
| **D4** | **Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico** |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare Parte II, Capo III |
| | LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24 |
| | LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo |
| | DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifice privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici) |
| | CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili) |

| | |
|---|---|
| | LEGGE REGIONALE 23.07.1998 n. 8 e s.m.i (Eliminazione delle barriere architettoniche e localizzative). |
| **D5** | **Sicurezza degli impianti** |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla-osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio) |
| | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili) |
| **D6** | **Prevenzione degli incendi e degli infortuni** |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto- legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151) |
| | DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici). |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi) |
| | |

| | |
|---|---|
| | DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi) |
| **D7** | **Demolizione o rimozione dell'amianto** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'art. 1 della L 03.08.2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare art. 256 |
| | DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti all'esposizione all'amianto durante il lavoro) |
| **D8** | **Contenimento del consumo energetico degli edifici** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia) |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienico-sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192) |
| | LEGGE REGIONALE URBANISTICA n°19 del 16.04.2002 e s.m.i. |
| | LEGGE REGIONALE n°41 del 04.11.2011 - Norme per l'abitare sostenibile |
| **D9** | **Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici** |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno) |
| | LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) |
| | LEGGE REGIONALE 20 marzo 1998 n. 12 e s.m. (Disposizioni in materia di inquinamento acustico). |

| | |
|---|---|
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4 |
| | LEGGE REGIONALE 19 ottobre 2009, n. 34 - Norme in materia di inquinamento acustico per la tutela dell'ambiente nella Regione Calabria |
| **D10** | **Produzione di materiali da scavo** |
| | DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, in particolare articoli 41 e 41-bis |
| | DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7. |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo) |
| | DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA n. 120/2017 (abroga il precedente) |
| **D11** | **Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento) e s.m.i |
| **D12** | **Prevenzione inquinamento luminoso** |
| **E** | **REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI** |
| **E1** | **Strutture commerciali** |
| | LEGGE REGIONALE 2 gennaio 2007 n.1 e s.m. (Testo unico in materia di commercio); DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE n. 31 del 17 dicembre 2012, modificata con DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE n. 31 del 18 novembre 2014 e con DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE n. 6 del 23 febbraio 2016. |
| **E2** | **Strutture ricettive** |
| | LEGGE REGIONALE 07/8/2018, n. 34<br>Norme sulla classificazione delle strutture ricettive extralberghiere<br>LEGGE REGIONALE 27/11/2015, n. 20<br>Modifica ed integrazione della legge regionale 7 marzo 1995, n. 4 (Norme sulla classificazione degli esercizi ricettivi extralberghieri).<br>LEGGE REGIOANLE 28/03/2012, n. 9<br>Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 5 aprile 2008, n. 8 (Riordino dell'organizzazione turistica regionale) |

| | |
|---|---|
| | |
| | LEGGE REGIONALE 22/11/2010, n. 31- Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 50/2009 «Definizione delle tipologie dei servizi forniti alle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera» |
| **E3** | **Strutture per l'agriturismo** |
| | LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5 |
| **E4** | **Impianti di distribuzione del carburante** |
| **E5** | **Sale cinematografiche** |
| **E6** | **Scuole e servizi educativi** |
| | DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica) |
| | CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 2 aprile 2015 (Modalità per l'individuazione di un modello unico di rilevamento e potenziamento della rete di monitoraggio e di prevenzione del rischio sismico per la predisposizione del piano di messa in sicurezza degli edifici scolastici) |
| | LEGGE 11 gennaio 1996 n. 23 (Norme per l'edilizia scolastica). |
| | LEGGE 13 luglio 2015, n. 107 (Riforma del Sistema nazionale di istruzione e formazione e delega per il riordino delle disposizioni legislative vigenti), art. 1, commi 145 -179 (edilizia scolastica) |
| **E7** | **Associazioni di promozione sociale** |
| **E8** | **Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30. |
| | REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull' igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Eeuropea 226/3 del 25 giugno 2004 |
| | ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI ELE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n . 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Line guida applicative del Regolamento nr. 85212004/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari") |
| **E9** | **Impianti sportivi** |
| | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto Ministeriale 6 giugno 2005 |

| | |
|---|---|
| | DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva) |
| | DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 n. 1605 (Accordo tra il Ministro della Salute, le Regioni e, le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio) |
| | LEGGE REGIONALE 2 maggio 2001 n. 10 - Medicina dello Sport e Tutela Sanitaria delle attività motorie e sportive. |
| **E10** | **Strutture Termali** |
| **E11** | **Strutture Sanitarie** |
| | DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali e l'Articolo8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie) |
| | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia d i requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private) |
| **E12** | **Strutture veterinarie** |

# Quadro delle definizioni uniformi

| | voce | acronimo | rilevanza | definizione |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Superficie territoriale** | **ST** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. |
| 2 | **Superficie fondiaria** | **SF** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.<br><br>***Specificazione applicativa****: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.* |
| 3 | **Indice di edificabilità territoriale** | **IT** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.<br><br>***Specificazione applicativa :*** *vedi art.68 REU – p.20* |
| 4 | **Indice di edificabilità fondiaria** | **IF** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.<br>***Specificazione applicativa :*** *vedi art.68 REU – p.19* |
| 5 | **Carico urbanistico** | **CU** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.<br>***Specificazione applicativa :*** *vedi art.68 REU – p.10* |
| 6 | **Dotazioni Territoriali** | **DT** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 7 | **Sedime** | | | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. |
| 8 | **Superficie coperta** | **SC** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.<br><br>***Specificazione applicativa*** *: art.49 L.U.R. n.19 /2002* |
| 9 | **Superficie permeabile** | **SP** | | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.<br><br>***Specificazione applicativa*** *: Per le pavimentazioni in autobloccanti posizionate in opera a secco, la superficie permeabile viene valutata al 60 % della superficie pavimentata* |
| 10 | **Indice di permeabilità** | **IPT/IPF** | | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). |
| 11 | **Indice di copertura** | **IC** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. |
| 12 | **Superficie totale** | **ST** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. |
| 13 | **Superficie lorda** | **SL** | Definizione avente rilevanza Urbanistica | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale ester dell'edificio escluse le superfici accessorie.<br><br>***Specificazione applicativa :*** *vedi art.68 REU – p.46* |
| 14 | **Superficie utile** | **SU** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre<br><br>***Specificazione applicativa*** *: vedi art.68 REU – p.45* |
| 15 | **Superficie accessoria** | **SA** | Definizione avente rilevanza urbanistica | *Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.*<br>*La superficie accessoria comprende:*<br>*i portici e le gallerie pedonali; i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie con profondità superiore a* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | *m 1,50 (le tettoie aventi profondità inferiore a m.1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessori a sia della superficie utile);le cantine poste al piano inter rato,seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezion e orizzontale, a terra,una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere,i depositi, gli spazi comuni, i col-legamenti orizzontali, come ballatoi o corridoi.*<br>*Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia delle superfici accessorie sia della superficie utile.*<br><br>***Specificazione applicativa*** *Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superfice utile:*<br>*a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad attività turistico-ricettive*<br>*b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;*<br>*c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limita tamente agli edifici aventi destinazione residenziale;*<br>*d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;*<br>*e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori assoggettate a vincolo di pertinezialità negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ,quelle interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra a servizio esclusivo delle strutture ricettive alberghiere, quelle interrate o al piano terreno degli edifici di cui all'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | *successive modificazioni ed integrazioni, non eccedenti la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi e di accesso e manovra, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane di pertinenza esclusiva degli insediamenti e degli edifici a destinazione produttiva, direzionale e commerciale;*<br>*f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico; g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.* |
| **16** | **Superficie complessiva** | **SC** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60%SA).<br><br>***Specificazione applicativa****: la superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.* |
| **17** | **Superficie calpestabile** | | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.<br><br>***Specificazione applicativa:*** *vedi art.68 REU – p.45* |
| **18** | **Sagoma** | | | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a<br>1,50 m.<br><br>***Specificazione applicativa*** *: vedi art.68 REU – p.33* |
| **19** | **Volume totale o volumetria complessiva** | **V** | Definizione avente rilevanza urbanistica | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda.<br><br>***Specificazione applicativa*** *: vedi art.68 REU – p.51* |
| **20** | **Piano fuori terra** | | | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.<br><br>***Specificazione applicativa:*** *per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **21** | **Piano seminterrato** | | | Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.<br><br>***Specificazione applicativa:*** *per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.* |
| **22** | **Piano interrato** | | | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.<br><br>***Specificazione applicativa:*** *per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.* |
| **23** | **Sottotetto** | | | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.<br><br>***Specificazione applicativa:*** *negli edifici a prevalente funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva, tale spazio deve avere un'altezza interna nel punto più elevato non inferiore ad 1,40 metri.* |
| **24** | **Soppalco** | | | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. |
| **25** | **Numero dei piani** | | Definizione avente rilevanza urbanistica | E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).<br><br>***Specificazione applicativa*** *: con esclusione del sottotetto se praticabile ma non abitabile, ovvero il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il sottotetto, se abitabile.* |
| **26** | **Altezza lorda** | | Definizione avente rilevanza urbanistica | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **27** | **Altezza del fronte** | | | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:<br>1) all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;<br>2) all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.<br>***Specificazione applicativa:*** *per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.* |
| **28** | **Altezza dell'edificio** | | Definizione avente rilevanza urbanistica | Altezza massima tra quella dei vari fronti.<br>***Specificazione applicativa:*** *Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:*<br>*a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;*<br>*b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il piano urbanistico può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione della altezza per questi tipi di costruzione.* |
| **29** | **Altezza utile** | | Definizione avente rilevanza urbanistica | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata, intesa quale altezza che risulta dal rapporto tra volume del vano e superficie dello stesso |
| **30** | **Distanze** | | Definizione avente rilevanza urbanistica | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.<br>***Specificazione applicativa:*** *per la misurazione della distanza tra fronti di edifici o costruzioni nelle quali siano presenti o previste pareti finestrate, il segmento si misura in senso ortogonale alla parete finestrata.*<br>*Vedi dettagli specificati all'art.68 del REU-p.12/13* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **31** | **Volume tecnico** | | | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dello edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).<br><br>***Specificazione applicativa:*** *vedi art.68 REU . p. 53* |
| **32** | **Edificio** | | | Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. |
| **33** | **Edificio Unifamiliare** | | | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.<br><br>***Specificazione applicativa*** *: 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.* |
| **34** | **Pertinenza** | | | *Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.*<br><br>***Specificazione applicativa:*** *Detti manufatti sono caratterizzati da : mancata incidenza sul carico urbanistico; individuabilità fisica e strutturale propria.*<br>*Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.*<br>*I piani urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, devono disciplinare le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20% del volume totale dell'edificio principale, né, comunque,* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | *risultare superiori a 45 metri cubi. In assenza della specifica disciplina urbanistica comunale tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal vigente piano urbanistico per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche e integrazioni.* |
| **35** | **Balcone** | | | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. |
| **36** | **Ballatoio** | | | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto. |
| **37** | **Loggia/loggiato** | | | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. |
| **38** | **Pensilina** | | | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. |
| **39** | **Portico/porticato** | | | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. |
| **40** | **Terrazza** | | | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. |
| **41** | **Tettoia** | | | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. |
| 42 | **Veranda** | | | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso su i lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. |

Le definizioni uniformi sopra riportate aventi "rilevanza urbanistica" saranno recepite in sede di redazione di nuovo Piano Urbanistico comunale e si applicheranno da tale momento mentre le definizioni, per le quali non viene specificata la rilevanza urbanistica si applicano a partire dall'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al regolamento edilizio tipo, così come recepito dalla Regione Calabria con Deliberazione di Giunta Regionale 642/2017.

# PARTE SECONDA
# DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

## *TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI*

### Capo I - SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi

*La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia e per le attività produttive, della Commissione locale per il paesaggio, della Commissione edilizia se prevista e di ogni altro organo tecnico consultivo costituito secondo la disciplina vigente.*

#### Art.1 - SUE e SUAP

1.L'Amministrazione si articola in strutture organizzate per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dalla legge e dal presente Regolamento che, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001, è garantita dallo Sportello Unico per l'Edilizia, normalmente coincidente con l'Ufficio Tecnico Comunale. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con le attività delle altre Direzioni, Settori e Unità Organizzative competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2.Lo Sportello Unico per l'Edilizia cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia; lo SUE è l'unico punto di accesso per il privato in merito alle vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso. Qualora siano coinvolte altre amministrazioni pubbliche ed enti, preposti alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità, acquisisce gli atti di assenso necessari, ferma restando la competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui al punto seguente. Tutti gli enti e le amministrazioni interessate al procedimento sono tenuti a trasmettere gli atti e i documenti ad esso relativi allo Sportello Unico per l'Edilizia, che è l'unico Servizio preposto alla comunicazione con il richiedente. Lo SUE fornisce informazioni e modulistica attraverso le pagine Web dedicate presenti nel sito del Comune: https://www.fabrizia.asmenet.it
3.Lo SUAP costituisce il punto unico di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativo edilizio; tali servizi sono anche quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ovvero per qualunque attività economica di carattere imprenditoriale o professionale, svolta senza vincolo di subordinazione, diretta allo scambio di beni o alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale, nonché per gli insediamenti onlus.
4.Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 3 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati, di norma, su supporto informatico.
5.Lo SUAP è obbligatorio e ha la funzione di coordinare le singole fasi del procedimento e di fornire una risposta unica e tempestiva in luogo di quelle delle amministrazioni che intervengono nel procedimento stesso, ivi comprese quelle preposte alla tutela dell'ambiente, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute o della pubblica incolumità.
6.Sono esclusi dall'ambito di applicazione del SUAP gli impianti e le infrastrutture energetiche, le attività connesse

all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive, gli impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi, le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi, nonché le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163.
7.L'attivazione dei procedimenti complessi e la richiesta di pareri preliminari di conformità sono gestiti dal SUAP normalmente mediante lo strumento della conferenza dei servizi.
8.Il SUAP fornisce informazioni e modulistica attraverso le pagine Web dedicate presenti nel sito internet comunale https://www.fabrizia.asmenet.it - https://www.calabriasuap.it
9.Il Comune di Fabrizia ha aderito al progetto "impresainungiorno" così come definito dall'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, prevedendo l'utilizzo dell'apposita piattaforma informatica.

**Art. 2 - Commissione locale per il paesaggio**
1.Tale commissione, in assenza di funzioni delegate sovraordinate, può essere insediata, su proposta del Sindaco, con provvedimento della Giunta Comunale e ratifica del Consiglio Comunale; essa rimane in carica per la durata del ciclo amministrativo.
2.La Commissione Locale del paesaggio può essere composta da un numero di componenti compreso tra tre e cinque scelti tra gli esperti in materia di paesaggio, uno per ogni categoria professionale che si riterrà necessario coinvolgere per specificità e competenze; essa si riunisce sulla base di apposita convocazione da parte del SUE e per l'esame delle pratiche rientranti nelle competenze comunali in materia di paesaggio.
3.Il Responsabile del Procedimento partecipa alle sedute senza diritto di voto.
4.Laddove istituita Il Consiglio Comunale provvederà a definire un disciplinare minimo per il suo funzionamento.

**Art. 3 - Conferenza comunale per l'Edilizia**
1.La Conferenza Comunale per l'Edilizia è un organo partecipativo e consultivo, nel quale si realizza il confronto tra il Comune, gli Ordini Professionali, le Associazioni Imprenditoriali e della Proprietà Edilizia sulla materia urbanistico-edilizia.
2.Resta di competenza del Sindaco e del Consiglio Comunale optare nella scelta della sua costituzione con specifico atto deliberativo da prevedersi subito dopo l'insediamento della nuova Amministrazione.

**Art. 4 - Interventi edilizio-urbanistici**
1. Ai fini del presente Regolamento edilizio, valgono le definizioni degli interventi urbanistico edilizi di cui al DPR n.380/2001 e s.m. la L.R. n. 19/2002 e s.m. e i..

**Art.5 - Disposizioni generali**
1.I procedimenti per il rilascio del Permesso di Costruire e per il controllo sulle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) ordinarie, ovvero alternative al Permesso di Costruire, nonché sulle Comunicazioni di Inizio Lavori (CILA) ed ogni altro procedimento in materia edilizia sono disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001 ed smi,dal Dlgs n.222/2016 dalla L.R. 16 aprile 2002 n. 19, dai regolamenti comunali in materia di procedimento amministrativo, dal presente regolamento e da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dei quali sono individuati i Responsabili di procedimento e il Dirigente competente all'adozione del provvedimento finale.
2.In adeguamento alle disposizioni del Testo Unico n. 82/2005 sull'informatizzazione della Pubblica Amministrazione, il Comune, deve avvalersi di apposita piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia, provvedendo a regolamentare il nuovo sistema di procedura informatizzata.

**Art.6 - Presentazione Informatizzata delle Istanze Edilizie**
1.La presentazione presso lo SUE/UTC delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia può avvenire anche con sistema informatizzato; in tal caso sono da considerarsi irricevibili le istanze, dichiarazioni,

segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella informatizzata adottata; in tale caso lo SUE/UTC provvede tempestivamente a dare comunicazione dell'irricevibilità al soggetto interessato.
2.Il Dirigente dello SUE/UTC definirà e pubblicherà sul sito internet le procedure da adottare in caso di comprovata e prolungata interruzione del funzionamento della piattaforma informatica al fine della presentazione delle istanze e delle comunicazioni tramite altre forme di invio informatico.

**Art.7 - Specifiche per la presentazione informatizzata delle pratiche edilizie**
1.Nel caso di utilizzazione del sistema informatizzato l'accesso alla piattaforma informatica per la presentazione delle pratiche edilizie è consentito a chiunque, previo accreditamento.
2.Il soggetto interessato può comunque nominare un procuratore per la presentazione informatizzata della pratica edilizia, sottoscrivendo apposito atto di conferimento della procura predisposto dallo SUE/UTC e riferito alla singola pratica oggetto di presentazione.
3.Il soggetto accreditato all'accesso alla piattaforma informatica edilizia, sia esso il richiedente, ovvero il procuratore del richiedente, è il "referente digitale" della pratica edilizia.
4.Con l'atto di conferimento della procura il soggetto interessato elegge domicilio speciale presso il domicilio del procuratore e delega allo stesso le attività di:
-sottoscrizione digitale della pratica;
-presentazione della pratica allo Sportello Unico dell'Edilizia in forma digitale tramite l'apposita piattaforma informatica;
-gestione dei rapporti con la Civica Amministrazione finalizzati al compimento delle attività necessarie per la conclusione del procedimento, ivi compreso il ricevimento presso il domicilio del procuratore dei provvedimenti pertinenti allo specifico procedimento edilizio.
5.Nel medesimo atto di conferimento della procura il procuratore attesta:
-che le dichiarazioni contenute nella pratica edilizia corrispondono a quelle rese dal soggetto che conferisce la procura;
-che le copie informatiche dei documenti allegati alla pratica edilizia corrispondono ai documenti conservati in originale presso il suo domicilio, in conformità al Codice dell'amministrazione digitale.
6.Dell'avvenuta presentazione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni o comunicazioni è immediatamente rilasciata al referente digitale, in via telematica tramite la posta elettronica certificata (PEC), una ricevuta ai sensi dell'art. 18 bis della Legge n. 241/1990; l'avvio del procedimento è comunicato al referente digitale, in via telematica tramite la posta elettronica certificata (PEC), il primo giorno lavorativo successivo a quello della presentazione.
7.Gli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sono sottoscritti digitalmente da professionista abilitato ai sensi di legge.
8.Le specifiche tecniche relative in particolare al formato dei "files" degli allegati delle pratiche edilizie sono definite dal Dirigente dello SUE/UTC in coerenza con quanto disposto dal Codice dell'amministrazione digitale e relativi decreti attuativi e sono pubblicate sul sito internet del Comune.

**Art. 8 - Modalità di coordinamento tra SUE/UTC e SUAP**
**1.** Il coordinamento tra le strutture dello SUE/UTC e dello SUAP avviene avvalendosi dellacondivisione dei sistemi informatici e telematici in dotazione del Comune.

## *Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi*

*Procedura per l'esercizio delle attività istruttorie in autotutela e per la trattazione delle richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati e presentati - Certificato di destinazione urbanistica - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni - Pareri preventivi - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio - Coinvolgimento e partecipazione del pubblico - Concorsi pubblici di urbanistica, architettura e paesaggio*

### Art. 9 - Attività istruttorie in autotutela e trattazione richieste di riesame dei titoli abilitativi

1.Per la disciplina sull'esercizio delle attività istruttorie in autotutela e sulla trattazione delle richieste di riesame dei titoli abilitativi, si rinvia alle pertinenti disposizioni contenute in materia al Capo IV bis della legge 241/1990 e s.m. i.

### Art. 10 - Certificato di destinazione urbanistica

1.Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta la disciplina urbanistica ed edilizia prevista nella strumentazione urbanistico-territoriale, vigente o adottata, operante sull'area interessata; il certificato contiene altresì l'indicazione dei vincoli gravanti sull'area aventi incidenza ai fini della realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi ammessi; esso è rilasciato dallo SUE nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della relativa richiesta.
2.Le disposizioni relative ai contenuti e alle modalità di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica sono disciplinate dall'art. 30, commi 2, 3, 4 e 4-bis, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 .
3.Il rilascio del Certificato è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura vigente. il relativo importo viene commisurato al numero di particelle catastali inserite nella richiesta.
4.Il pagamento dei diritti di segreteria, come anche l'imposta di bollo, può avvenire tramite bonifico bancario, tramite versamento effettuato presso la sede del servizio di tesoreria comunale.
5.Il Certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio, fatte salve modifiche allo strumento/piano urbanistico che dovessero subentrare nel frattempo.

### Art. 11 - Richiesta di Permesso di Costruire

1. La richiesta di Permesso di Costruire deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE/UTC) avvalendosi della specifica eventuale modulistica adottata dal Comune conforme alla modulistica uniforme per la presentazione delle istanze in materia edilizia di cui all'art. 2 del D.lgs. 126/2016 e relativi provvedimenti di attuazione e pubblicata nel sito informatico del Comune (https://www.fabrizia .asmenet.it - https://www.calabriasuap.it ).
2. Ogni variazione concernente i soggetti coinvolti deve essere tempestivamente comunicata allo S.U.E./UTC.

### Art. 12 - Documentazione da allegare alla richiesta de Permesso di Costruire

1. La documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire è quella indicata nella modulistica uniforme per la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.
2. I requisiti della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire (o alla richiesta di eventuale autorizzazione paesaggistica), nei casi di nuova costruzione sono i seguenti:
a. documentazione fotografica a colori del sito o del fabbricato oggetto di intervento, di dettaglio e panoramiche nel formato minimo delle fotografie di 10 x15 cm., corredata di planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa;
b. planimetria generale su base catastale della località in scala 1:2.000, aggiornata ed estesa per un raggio minimo di 200 metri a partire dall'opera progettata, che deve comprendere:
- l'indicazione dell'opera e delle relative pertinenze coperte o scoperte;
- l'indicazione dell'area da asservire o comunque di quella interessata dalle opere;
- l'orientamento;
- la denominazione dei luoghi;

- gli estremi catastali interessati nonché quelli degli immobili confinanti;
c. planimetria quotata del lotto in cui viene previsto l'intervento in scala 1:200 che deve riportare:
- l'individuazione delle volumetrie esistenti con indicazione di quelle da mantenere anche parzialmente e di quelle eventualmente da demolire;
- il perimetro di sedime e l'orientamento dell'opera in progetto;
- le distanze dai confini, dagli altri edifici, dalle strade e dagli eventuali corsi d'acqua pubblici;
- la larghezza delle strade adiacenti;
- l'indicazione degli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato e pertinenziale;
- l'indicazione di tutti gli edifici circostanti con le rispettive altezze;
- l'indicazione delle ditte confinanti;
- le eventuali alberature esistenti
- gli accessi pedonali e carrabili;
- piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 con indicazione delle relative destinazioni d'uso esistenti e di progetto;
d. le piante di ogni piano (compresi gli interrati ed il sottotetto) nonché delle pertinenze o dei locali accessori esterni al fabbricato;
e. la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici;
f. almeno due sezioni verticali con le quote riferite al "punto fisso" indicato nella planimetria in scala 1:200 di cui al comma precedente, punto c), una delle quali tagli l'edificio secondo la linea di massima pendenza del terreno, per una congrua estensione a monte ed a valle rispetto all'altezza del fabbricato;
g. particolari di prospetto in scala non inferiore ad 1:20, con indicazione di tutti i materiali impiegati,il loro trattamento e colore ( analoghi particolari sono richiesti pereventuali recinzioni e cancellate);
h. planimetrie in scala 1:200 o, se del caso, in scala a minor denominatore, di tutti gli impianti previsti nell'edificio, quali ad esempio quello idrico, sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento, condizionamento d'aria, radiotelevisivo o telematico, del gas, degli ascensori e montacarichi, di protezione antincendio e d'allarme (tali progetti debbono essere predisposti sulla base di legende convenzionalmente in uso riportate nella stessa tavola) ;
i. progetto degli impianti da realizzare per lo smaltimento delle acque reflue o allacciamento alla fognatura comunale;
j. il computo della superficie di riferimento ai fini dell'applicazione del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a funzione mista;
k. il computo relativo alle superfici utili dei vari locali;
l. documentazione illustrativa e/o grafica attestante il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, laddove previsto per legge;
m. l'individuazione di eventuali aree che sono state oggetto di eventi alluvionali nonché delle aree interessate da vincoli archeologici;
n. render o disegni illustrativi dell'opera nel suo complesso;
o. planimetrie e piante di progetto con indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria (le esistenti in colore nero e quelle a progetto in colore rosso);
Ogni pianta o sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali: larghezza interna di ogni locale, larghezze e altezze delle aperture esterne ed interne, spessore dei muri , altezze interne utili dei piani ( con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima), spessore dei solai, altezza, larghezza e profondità del fabbricato.
3. Gli elaborati grafici di progetto, da presentarsi in formato digitale e in una o più copie cartacee secondo indicazione dello SUE/UTC, devono essere predisposti nel formato UNI , piegati nella dimensione di cm.21 x cm.29,7,e devono essere numerati progressivamente con l'indicazione dell'oggetto e dell'ubicazione dell'intervento, la scala dei disegni, la data di redazione ed ogni altra informazione necessaria alla individuazione univoca di ogni singola tavola, il nome e la firma di chi richiede il Permesso di Costruire, nonché il nome, la firma del progettista e relativo timbro di iscrizione all'albo professionale.
4. In caso di contrasto fra le dimensioni rappresentate graficamente e quelle scritte, prevalgono queste ultime.

5. A parte gli elaborati grafici e la relazione tecnica, qualsiasi altro altri allegato alla richiesta di Permesso di Costruire è dovuto in formato digitale e in una o più copie, secondo indicazione dello SUE/UTC.
6. Qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la necessità di alcuni degli elaborati sopra indicati, e delle notazioni per essi previste, richieste di Permesso di Costruire possono essere corredate da un minor numero di elaborati e relativi contenuti, sempre che quelli prodotti risultino sufficienti ed esaustivi per il corretto e completo esame del relativo progetto.

**Art. 13 - Adempimenti propedeutici al rilascio del Permesso di Costruire e all'inizio dei relativi lavori**

1. Il rilascio del Permesso di Costruire, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione e in relazione al caso di specie, deve essere preceduto, a seconda del caso di specie, dai seguenti adempimenti:
a. presentazione, anche in formato PDF, dell'eventuale atto di sottomissione e/o asservimento, ovvero dell'atto di convenzione stipulato per atto pubblico in forma bilaterale nei casi in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso al permesso di costruire convenzionato, debitamente registrato e trascritto;
b. pagamento del contributo di costruzione, ai sensi della L.R. n.348 del 20 luglio 1977 e s.m.i., e prestazione di idonee garanzie, sotto forma di fidejussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata.
2. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia per estratto all'albo pretorio (sito informatico del Comune), con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.
3. La comunicazione d'inizio lavori deve essere preceduta, laddove ne ricorra il caso, dall'espletazione degli adempimenti previsti dalle leggi vigenti, in particolare dalle Norme Tecniche delle Costruzioni, dalle norme in materia di sicurezza e d'impianti.

**Art. 14 - Efficacia del Permesso di Costruire**

1. Le caratteristiche del Permesso di Costruire sono stabilite dal Capo II, sezione I, del DPR n.380/2001 e s.m. e i.
2. Il Permesso di Costruire assume efficacia dalla data di rilascio del titolo edilizio. Il ritiro materiale presso lo SUE/UTC equivale a notifica all'interessato.
3. Il ritiro del Permesso di Costruire da persona diversa dal titolare, è consentita solo a fronte della presentazione di specifica delega accompagnata da copia del documento di identità del delegante.

**Art.15 - Varianti al Permesso di Costruire e varianti in corso d'opera**

1. Il titolare del Permesso di Costruire, nel corso dei lavori può richiedere varianti al progetto approvato.
2. Le varianti sono soggette al rilascio del pertinente titolo abilitativo in relazione al tipo di intervento proposto con la variante. Il termine di efficacia del titolo presentato in variante corrisponde a quello del titolo di riferimento.
3 Alle suddette varianti dovranno allegarsi:
a.documentazione fotografica a colori che illustri lo stato delle opere al momento dell'istanza, montata su cartoncino con apposita dichiarazione del progettista che attesti la data di ripresa e con stralcio planimetrico con individuati i punti e direzioni di ripresa;
b.relazione tecnico illustrativa dello stato delle opere in relazione alla data del loro inizio, nonche delle varianti proposte e della loro incidenza con i parametri urbanistici vigenti (indicando quelli variati);
c. elaborati grafici di raffronto tra il progetto approvato e quello di variante adottando apposita simbologia grafica che evidenzi:
- le opere di cui il progetto in variante preveda la demolizione o la non realizzazione rispetto al progetto approvato;
- le opere previste ex novo in variante al progetto approvato;
- le opere di cui il progetto di variante preveda la demolizione e la loro ricostruzione nella stessa posizione, in variante al progetto approvato.
.

**Art. 16 - Proroga del Permesso di Costruire**

1.Le modalità di proroga dei termini di inizio e fine lavori del Permesso di Costruire sono definite dall'articolo 15, commi 2 e 2-bis del DPR n.380/2001 e s.m. e i.

**Art 17 - Rinnovo del permesso di costruire**

1.L'istanza di proroga deve essere presentata nel caso in cui non sia possibile iniziare i lavori entro un anno dal rilascio del provvedimento abilitativo o terminarli entro tre anni dall'inizio e dovrà indicare le motivazioni per cui non è stato possibile rispettare i termini stabiliti dall'art. 15 - 2 comma del DPR 380/2001.
2.Il subentro di un soggetto diverso dall'originario intestatario non interrompe, né modifica, i termini di validità del relativo titolo.
3.La proroga deve essere richiesta prima della scadenza del termine di efficacia del titolo abilitativo.
4.Nei casi di richiesta di rinnovo di Permesso di Costruire dovrà essere presentata istanza nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi del Permesso di Costruire (numero e data, titolare, oggetto e ubicazione, nonché numero della relativa pratica edilizia) cui il rinnovo si riferisce ed in allegato la seguente documentazione in formato digitale e in una copia cartacea di cortesia:
a) relazione tecnico-illustrativa relativa allo stato di avanzamento dei lavori con descrizione dettagliata delle opere ancora da eseguire;
b) documentazione fotografica a colori d'insieme e di dettaglio, illustrativa dello stato di fatto, corredata da planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa;
c) elaborati grafici corrispondenti a quelli allegati al titolo di cui si chiede il rinnovo con evidenziate le opere già realizzate e quelle che restano da eseguire.
5.La documentazione di cui al comma 1, nonché quella eventualmente prevista da norme di legge e dallo strumento/piano urbanistico comunale, dovrà essere redatta nelle modalità richieste dalla normativa vigente.
5. La richiesta di rinnovo del Permesso di Costruire consegue la verifica all'attualità del contributo di costruzione dovuto alla data di presentazione dell'istanza, con possibilità di suo adeguamento.

**Art 18 - Voltura del Permesso di costruire**

1.Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario del permesso di costruire, successivamente al suo rilascio, acquisisse titolo sull'immobile oggetto dell'intervento da esso previsto, dovrà essere richiesto, da parte del nuovo avente titolo, il relativo provvedimento di voltura.
2.Alla richiesta di voltura sottoscritta dal nuovo avente titolo, nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi del Permesso di Costruire cui la voltura si riferisce (numero e data, titolare, oggetto e ubicazione, nonché numero della relativa pratica edilizia) dovrà essere allegata copia dell'atto registrato e trascritto attestante la titolarità dichiarata dal richiedente.
3.Qualora, all'atto della richiesta di voltura, i lavori fossero già iniziati, dovrà essere allegata anche relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltreché, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati.

**Art.19 - Segnalazione Certificata Inizio Attività ( SCIA ) alternativa al Permesso di Costruire e Comunicazione Inizio Lavori (CILA)**

1. Nei casi in cui in base all'art.22 e all'art.23 del DPR n.380/2001 e s.m. e i. ci si possa avvalere, rispettivamente, della SCIA ovvero della SCIA alternativa al permesso di costruire, ovvero, nei casi di cui all'art.6-bis del medesimo decreto, della CILA, la stessa deve essere presentata allo SUE/UTC avvalendosidei moduli adottati dall'Ufficio e pubblicati sul sito internet del Comune (https://www.fabrizia.asmenet.it ).
2. I moduli, nel caso in cui sia consentito di non fare esclusivo riferimento alla procedura informatizzata, ove sussistente, dovranno essere compilati comunque anche in formato digitale, con riguardo e nel rispetto delle istruzioni eventualmente fornite dagli stessi, e presentati in copia cartacea nonché in formato PDF. In tale formato dovrà altresì

essere presentato ogni altro allegato grafico/documentale che integra la SCIA, ovvero la CILA. In sede di presentazione, sugli stessi non dovrà risultare, né potrà essere apposta, alcuna ulteriore annotazione diversa da quelle necessarie alla loro acquisizione da parte del personale dello SUE/UTC.
3. È consentita l'esecuzione di lavori in economia, con l'esclusione di quelli relativi ad impianti tecnologici e di quelli che dovessero interessare gli elementi strutturali, portanti e non, dell'edificio.
4. Ogni variazione concernente i soggetti coinvolti nella SCIA o ovvero nella CILA, deve essere tempestivamente comunicata all'Ufficio competente.
5. Nel caso di SCIA alternativa al Permesso di Costruire, i lavori dovranno iniziare entro un anno dalla data di decorso del relativo termine di perfezionamento della sua efficacia e dovranno essere conclusi entro tre anni dalla medesima data. Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tale anno, l'attuazione dei lavori è subordinata alla presentazione di una nuova SCIA alternativa, ovvero di un Permesso di Costruire.
6. Per la comunicazione di inizio/fine lavori, nonché per il collaudo finale, per le richieste di qualificazione dell'intervento a fini IVA, ci si dovrà avvalere degli specifici moduli pubblicati sul sito internet del Comune (https://www.fabrizia.asmenet.it ) provvedendo a compilarli con riferimento alle note in esso contenute. In caso di comunicazioni comunque intese ad integrare la documentazione relativa alle ditte esecutrici, è fatto obbligo di precisare quale sia la documentazione parziale già prodotta in atti.
7. Il termine di efficacia dell'eventuale SCIA o CILA presentata in variante ad altro titolo, corrisponde a quello del titolo di riferimento oggetto di variante.

**Art. 20 - Modifica della titolarità della SCIA e della CILA**

1.Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario della SCIA ovvero della CILA, acquisisse successivamente titolo sull'immobile oggetto dell'intervento e fosse comunque interessato, in luogo del precedente denunciante, all'attuazione dell'intervento medesimo, dovrà far pervenire comunicazione di subentro nella titolarità, ad ogni effetto di legge, della SCIA o ovvero della CILA, precisando le proprie generalità nonché gli estremi del titolo cui si riferisce il subentro, ossia numero e data di presentazione, nome del precedente titolare, oggetto e ubicazione.
2. Alla suddetta comunicazione dovrà essere allegato:
a. copia dell'atto registrato e trascritto attestante la titolarità dichiarata dal richiedente, ovvero altro titolo legittimante;
b. presa d'atto del precedente titolare della SCIA/CILA;
c. nomina e presa d'atto sia delle figure professionali che delle imprese incaricate;
3. Qualora, all'atto della comunicazione di subentro, i lavori fossero già iniziati, dovrà essere allegata anche relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltreché, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati

**Art. 21 - Accertamento di conformità e titolo in sanatoria**

1. La presentazione della richiesta di accertamento di conformità finalizzata al rilascio del titolo in sanatoria per interventi già soggetti a Permesso di Costruire, ovvero a SCIA alternativa allo stesso, è disciplinata dall'art.36 del DPR n.380/2001 e s.m. e i.
2. In ragione del disposto di cui all'art.37, comma 6, del medesimo decreto, sono altresì soggetti a procedimento di accertamento di conformità ex art.36 gli interventi, eseguiti in assenza di SCIA ordinaria o in sua difformità, che hanno per oggetto opere già soggette all'obbligo del contributo di costruzione.
3. Il richiedente l'accertamento di conformità dovrà produrre la documentazione specificata negli articoli 7 e 8 del presente Regolamento in relazione al titolo edilizio già necessario per il tipo di intervento. Si dovrà allegare, inoltre:
a. dichiarazione del proprietario, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti il periodo di realizzazione delle opere abusive;
b. esauriente documentazione fotografica, firmata dal progettista, atta a rendere evidente lo stato delle opere realizzate.;

c. duplice copia della documentazione nel caso in cui l'accertamento di conformità riguardi opere per le quali è necessario procedere alla richiesta della determinazione dell'aumento venale dell'immobile a cura dell'Agenzia delle Entrate. Il costo sostenuto dal Comune per tale valutazione dovrà essere rimborsato dal titolare nell'ambito del relativo procedimento.
4. Nel caso di opere eseguite in difformità a un titolo edilizio o in sua assenza e di previste opere necessarie a ricondurre alla conformità le suddette opere, e dunque con esclusione dei casi in cui per l'intervento, esso risultando non conforme, sia dovuta la demolizione, la documentazione da produrre, in relazione al caso di specie, è quella già prevista dal presente regolamento con riguardo alla domanda di rilascio di Permesso di Costruire. Tale documentazione dovrà essere integrata da:
a. elaborati grafici che evidenzino le sole opere già eseguite e di cui si chiede la sanatoria;
b. tavole di raffronto che evidenzino, con differenti colorazioni, le opere da sanare e quelle da realizzare in variante.

**Art. 22 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1.La disciplina relativa alla sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità per motivi di igiene è contenuta nel DPR 380/2001 art.26 e nel Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto n° 1265 del 1934 art. 222.
2. In caso di sopravvenuta carenza delle condizioni di agibilità , richiamata all'art. 24 dello stesso D.P.R. 380, e/o in presenza di condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità, quali accertate da personale tecnico comunale o da altri tecnici preposti, il Sindaco può disporre con apposito provvedimento l'inagibilità del fabbricato o dei locali interessati fino all'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino o di messa in sicurezza che dovranno essere eseguiti a cura dei proprietari o di altri aventi diritto con l'ausilio della direzione di un tecnico libero professionista di fiducia.
3. Il ripristino dell'agibilità è subordinato alla presentazione di una perizia, a firma del medesimo tecnico, che attesti il ripristino delle condizioni di sicurezza e di fruibilità dell'immobile interessato.

**Art. 23 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

1.Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, in conformità con quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Regionale n.348 del 20 luglio 1977 e s.m.i.
2. Il contributo di costruzione, ricorrendone i presupposti, è dovuto dal titolare del Permesso di Costruire o della SCIA, ovvero la CILA.
3.Per gli interventi da realizzare mediante Permesso di Costruire, il contributo di costruzione è determinato dal responsabile del procedimento, in base alla quantificazione delle superfici di riferimento effettuata sulla scorta della relativa rappresentazione grafico analitica predisposta dal progettista, quale dovuta in sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.
4.Nel caso d'interventi soggetti a SCIA, sia essa ordinaria o alternativa al Permesso di Costruire, o alla CILA, che comportino la necessità di corrispondere il contributo di costruzione, il relativo computo, sottoscritto dal progettista e dal committente, dovrà essere allegato già in sede di presentazione, unitamente allo schema esplicativo della superficie utile oggetto del contributo, e alla tabella da allegare con l'individuazione della quota costo di costruzione e costo di urbanizzazione primaria e secondaria.
5.Il tardivo o mancato pagamento del contributo di costruzione comporta le sanzioni di cui all'articolo 42 del DPR n.380/2001 e s. m.i.
6.La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta all'atto del rilascio del permesso, ovvero prima dell'inizio dei lavori per gli interventi oggetto di altre procedure edilizie (SCIA).
7.É consentito il pagamento rateizzato a richiesta dell'interessato; in particolare:
a. per la quota relativa alle opere di urbanizzazione in quattro rate da corrispondere:
- prima rata, all'atto del rilascio del Permesso di costruire o prima dell'inizio dei lavori per gli interventi oggetto di altre procedure edilizie (SCIA);
- seconda rata, alla scadenza del sesto mese dalla data del rilascio del Permesso di Costruire o dalla data dell'inizio dei lavori per gli interventi oggetto di altre procedure edilizie (SCIA);

- terza rata, alla scadenza del dodicesimo mese, dalla data del rilascio del Permesso di Costruire o dalla data dell'inizio dei lavori per gli interventi oggetto di altre procedure edilizie (SCIA);
- quarta rata, alla scadenza del diciottesimo mese, dalla data del rilascio del permesso di Costruire o dalla data dell'inizio dei lavori per gli interventi oggetto di altre procedure edilizie (SCIA);

b. per la quota relativa al costo di costruzione in due rate:
- prima rata alla scadenza del primo anno dalla data di inizio dei lavori;
- seconda rata alla scadenza del secondo anno dalla data di inizio dei lavori, ovvero non oltre i 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, quando gli stessi risultassero ultimati in termini più brevi.

8.Nei casi in cui si proceda a rateizzazione - prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'inizio dei lavori per gli interventi oggetto di altre procedure edilizie (SCIA) - occorre depositare idonea fideiussione bancaria, assicurativa o rilasciata da società di intermediazione finanziaria iscritta all'Albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n.385/1993, atta a garantire il pagamento della somma ancora dovuta, avente durata non inferiore al periodo previsto per le rateizzazioni;la fideiussione dovrà prevedere il suo automatico rinnovo anche oltre il termine delle rateizzazioni sino al momento dell'avvenuta liberatoria rilasciata dal Comune.

9.Per quanto non disciplinato dal presente articolo in ordine alle quantificazioni del contributo, alle modalità, ai tempi e alle garanzie richieste per il pagamento del contributo si fa rinvio a quanto stabilito da specifica Deliberazione del Consiglio Comunale con successive evenuali integrazioni o modifiche.

**Art. 24 - Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale**

1. Nel caso in cui vengano eseguite opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale del contributo di costruzione dovuto per il rilascio del titolo edilizio, nei casi e nei limiti di cui all'articolo 16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m., del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m. (Codice dei contratti pubblici) il richiedente il titolo edilizio dovrà presentare un progetto definitivo delle opere che intende realizzare corredato da un computo metrico estimativo della spesa, utilizzando il prezzario regionale delle Opere Pubbliche vigente al momento della presentazione del progetto.

2. Il progetto verrà sottoposto all'esame della conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. n.241/1990 e s.m. e i. e quindi all'approvazione del competente organo comunale, unitamente all'atto unilaterale d'obbligo che regolamenta l'esecuzione dei lavori.

3. Fatto salvo il caso in cui sia l'Amministrazione comunale, attraverso gli organi competenti, ad indire direttamente la gara per l'affidamento in appalto dei lavori di cui al progetto definitivo, il richiedente, dopo il rilascio del titolo edilizio e prima dell'inizio dei lavori, dovrà presentare un progetto esecutivo dell'opera.

4. Il richiedente dovrà introdurre nel progetto tutte le modifiche o integrazioni, conseguenti al progetto definitivo, che i Servizi Tecnici comunali riterranno necessari, purché tali modifiche non comportino maggiori costi rispetto a quelli preventivati. La stipula dell'atto pubblico d'obbligo, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, è subordinata alla prestazione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia della perfetta esecuzione dei lavori per la somma corrispondente al 120% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare; la stessa sarà svincolata, nella misura dell'80% del totale, a seguito del rilascio di certificato di regolare esecuzione o collaudo da parte dell'Amministrazione comunale, attraverso gli organi competenti, delle opere eseguite e dell'eventuale cessione all'Amministrazione delle aree sulle quali insistono, secondo quanto disposto in convenzione.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Fino a tale data dovrà essere mantenuta la polizza fidejussoria relativamente al residuo importo, pari al 20% del totale, conseguendone che la stessa potrà essere totalmente svincolata, previa realizzazione degli atti necessari alla regolarizzazione contabile delle opere eseguite a scomputo, solo ad avvenuto decorso in senso positivo del suddetto biennio. Per tali finalità, il progettista dovrà relazionarsi con gli uffici tecnici comunali, in particolare con il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) nominato dal Dirigente dello SUE/UTC che seguirà l'evoluzione e successiva realizzazione dei lavori, fino al collaudo delle opere e verifica delle stesse.

5. All'atto dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere, il richiedente dovrà dare comunicazione al RUP dell'inizio dei lavori almeno 15 giorni prima dell'inizio stesso, nominando a totale carico un Direttore dei lavori d'intesa con il RUP, in relazione alle predette opere, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Comune.
6. Il Direttore dei lavori così nominato, quale incaricato di direzione dei lavori di opera pubblica, dovrà rappresentarsi con il RUP o suo delegato e dovrà provvedere a redigere gli atti tecnici amministrativi propri di un' opera pubblica. A tal fine i funzionari e tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.
7. Il Dirigente dello SUE/UTC nomina un collaudatore in corso d'opera incaricato dell'accertamento progressivo della regolare esecuzione e del collaudo finale i cui oneri professionali saranno a totale carico del richiedente.
8. L'agibilità degli edifici ai quali è stato autorizzato lo scomputo del pagamento degli oneri dovuti, è generalmente subordinato alla realizzazione di tutte le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, comprese quelle realizzate a scomputo e, conseguentemente, alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto approvato, salvo che non sia diversamente disposto in sede di situla dell'atto d'obbligo relativo al caso di specie.
9. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di urbanizzazione, fino al collaudo favorevole delle stesse e all'acquisizione al patrimonio dell'ente, sarà a completa cura e spesa del richiedente il titolo edilizio. Per le aree e le opere di urbanizzazione che, pur essendo vincolate all'uso pubblico, permangono in proprietà privata, la manutenzione ordinaria e straordinaria permane a cura e spese del richiedente il titolo edilizio o suoi aventi causa.
Qualora il soggetto attuatore degli interventi da realizzare a scomputo degli oneri non ottemperasse anche in parte agli adempimenti assunti, l'Amministrazione Comunale sarà autorizzata, in via sostitutiva:
a. ad eseguire o far eseguire direttamente le opere mancanti secondo il progetto approvato ed a ripristinare quelle opere che dovessero risultare non collaudabili mediante escussione della polizza fidejussoria prestata a garanzia dell'escussione delle opere e, per maggiori costi sostenuti, mediante richiesta di risarcimento per le opere dovute;
b. a disporre l'acquisizione coattiva delle aree a favore dell'Amministrazione Comunale nel caso sia previsto dalla convenzione la cessione delle aree stesse.
10. Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri il soggetto attuatore dovrà produrre all'Amministrazione Comunale:
a. gli elaborati grafici di rilievo delle opere eseguite, redatti in scala adeguata sia su supporto cartaceo che informatico, contenenti tutti gli elementi utili per il futuro mantenimento dell'opera;
b. gli elaborati necessari al perfezionamento delle pratiche catastali al fine di consentire l'acquisizione dell'opera al patrimonio dell'Ente.
11. A carico del soggetto richiedente ricadrà anche l'onere del frazionamento e dell'accatastamento delle opere e/o aree da cedere al Comune, oltre che tutti gli oneri notarili e di legge per il trasferimento delle proprietà.

**Art. 25 - Restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell'intervento**

1.Il contributo di costruzione è restituito ove i lavori previsti dal Permesso di Costruire o dalla SCIA o CILA non abbiano avuto luogo. In tal caso il soggetto che ha eseguito il versamento del contributo dovrà inoltrare specifica richiesta di rimborso avendo cura di dimostrare come l'intervento non sia stato eseguito o sia stato eseguito parzialmente (in tal caso il contributo da rimborsare sarà afferente alla parte non eseguita).
2.Alla restituzione delle somme versate si provvederà con determinazione del Dirigente entro 60 giorni dalla richiesta.
3.In ogni caso non sono rimborsabili sanzioni amministrative e interessi legali versati in dipendenza dell'intervento edilizio richiesto.

**Art. 26 - Versamento dei diritti di segreteria**

1. La presentazione delle CILA e delle SCIA, ovvero il rilascio del Permesso di Costruire o di sue proroghe nonché dei titoli in sanatoria, sono soggetti e subordinati al versamento dei diritti segreteria nella misura stabilita dal Comune.

2. Sono altresì soggetti all'importo minimo di diritti di segreteria (di cui alla tabella pubblicata sul sito https://www.fabrizia.asmenet.it ) :
- i depositi delle relazioni di cui all'art.28 della L.10/91 e s.m. e dei progetti di cui al decreto n.37/2008 e s.m. che siano effettuati senza alcun riferimento a pratiche edilizie, ovvero che non integrino, nei tempi previsti, la documentazione di progetto del titolo edilizio del quale costituiscono parte integrante;
- le CILA;
- i progetti di generici interventi che non richiedono il versamento del contributo di costruzione;
- i progetti di cambi d'uso rilevanti, da attuarsi senza opere edilizie, anche se onerosi;
3. Il pagamento dei diritti di segreteria, può avvenire tramite bonifico bancario o direttamente presso la sede della tesoreria comunale.
4. Nella causale di versamento dovranno essere indicati il numero della pratica di riferimento qualora lo si conosca, le generalità del richiedente, l'oggetto e l'ubicazione dell'intervento, nonché l'importo versato.

**Art. 27 – Pareri preventivi**

1.Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del Permesso di Costruire ha facoltà di richiedere allo SUE/UTC una valutazione preliminare sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, necessari per un'adeguata analisi e comprensione del progetto.
2.La valutazione preventiva è effettuata mediante parere da rendere entro il termine massimo di quarantacinque giorni dalla presentazione della relativa istanza.
3.I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti ai fini della presentazione del permesso di costruire a condizione che il progetto sia elaborato in conformità ai contenuti della relazione presentata per la valutazione preventiva ed alle risultanze del parere.

**Art. 28 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali**

1.Fermo restando il potere del Sindaco nell'adozione delle ordinanze contingibili e urgenti, il Dirigente della struttura competente adotta i provvedimenti finalizzati alla conservazione ed al decoro degli edifici di cui al successivo art. 85.
2. Fatte salve le particolari prescrizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i., nel caso in cui ricorrano, ovvero si palesino, condizioni di pregiudizio per la stabilità degli immobili o di loro parti o componenti con conseguente pericolo, anche potenziale, per l'incolumità delle persone, il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo senza preventiva acquisizione di alcun titolo edilizio e sotto la sua personale responsabilità, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.
3. E' comunque fatto obbligo al proprietario, o soggetto avente titolo, di presentare preventivamente, ovvero con urgenza allo SUE/UTC la relativa comunicazione, corredata da documentazione fotografica e relazione di tecnico abilitato attestante le lavorazioni necessarie alla messa in scurezza, con dichiarazione di personale responsabilità per danni
eventuali o per lesioni dei diritti di terzi o per opere che risultassero in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti, fermo restando l'obbligo di presentare, in relazione al caso di specie, la CILA, la SCIA ovvero la richiesta di Permesso di Costruire entro 15 giorni dalla data di presentazione della comunicazione e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione. Il diniego del prescritto titolo abilitativo comporta l'illegittimità delle opere eseguite.
4.Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, limitatamente alle opere atte ad eliminare il pericolo. Lo SUE, o l'Ufficio Tecnico competente, ha facoltà di impartire prescrizioni, anche nel corso dei lavori, in tal caso il proprietario o chi per esso, dovrà osservarle nell'esecuzione dei lavori.

**Art.29 - Informazione e trasparenza**

1. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono attuabili in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016 e nel "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza". Essi consisterebbero in particolare:

a.nella pubblicazione sul sito internet del Comune degli atti di pianificazione generale e settoriale comunale nonché il collegamento ad atti, piani e programmi redatti da altri Enti aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio;

b.nella possibilità di accedere attraverso il sito internet del Comune direttamente alle norme legislative e ai regolamentari aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio;

c.nella pubblicazione delle dichiarazioni e della documentazione contenute nelle istanze, segnalazioni e comunicazioni edilizie reperibili, senza necessità di accreditamento, sul sito comunale specificatamente dedicato;

d.nella possibilità di accedere alle informazioni relative alle pratiche edilizie concluse o presentate attraverso la consultazione on line di una specifica pagina del sito internet;

.)nella pubblicazione sul sito internet della disciplina dei singoli procedimenti edilizi ed urbanistici con indicazione delle tempistiche previste dalla legge e degli uffici competenti alla loro gestione.

2.Al fine di garantire la facilità di accesso e di consultazione, le informazioni urbanistiche ed edilizie potrebbero essere contenute in una unica pagina web del sito istituzionale.

3. L'amministrazione comunale, al fine di agevolare l'informatizzazione del procedimento edilizio e la trasparenza nei confronti di cittadini e imprese, può avvalersi dei seguenti strumenti:

a. moduli unici semplificati per la presentazione dei titoli edilizi abilitativi e della richiesta di permesso di costruire;

4. L'amministrazione comunale può altresì avvalersi di:

a. moduli all'uopo predisposti, corredati da note di indirizzo e guida, per agevolare le comunicazioni, aventi comunque rilevanza nel procedimento edilizio, per le quali non risulti predisposta una modulistica unica;

b. portale dedicato alla presentazione telematica ed alla digitalizzazione delle pratiche edilizie, in cui il tecnico progettista, dopo aver effettuato la registrazione ed essersi accreditato, può compilare ed inviare in tempo reale la pratica desiderata;

c. semplificazione delle procedure per l'acquisizione di pareri, nulla osta ed autorizzazioni preliminari al fine di ridurre i tempi atti a consentire l'attuazione degli interventi edilizi

**Art. 30 - Coinvolgimento e partecipazione del pubblico**

1.Al fine di migliorare la struttura urbana della città, la qualità della vita e produrre inclusione sociale, va attivato un nuovo processo di partecipazione dei cittadini alle decisioni relative ai progetti di trasformazione come definiti nelle norme di congruenza dello strumento di pianificazione (PSC/REU/REC)

2.Tutti gli interventi per i quali è prevista la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Operativo e gli strumenti ad esso assimilabili definiti da norme sovraordinate (quali, a titolo esemplificativo, i Contratti di quartiere, i Progetti Integrati di Intervento) sono sottoposti, dalla loro fase preliminare fino alla definizione, ad una procedura d'informazione e consultazione della cittadinanza, da stabilirsi con apposito regolamento comunale da sottoporsi al Consiglio Comunale.

3.Nelle more di adozione di specifico regolamento, tutti gli interventi del presente comma sono sottoposti ad un processo di informazione, anche attraverso rete telematica.

4.Lo SUE, o l'UTC, al fine di consentire e favorire la partecipazione dei cittadini ai propri processi relativi ai servizi offerti e al loro possibile miglioramento, può realizzare rilevazioni del grado di soddisfazione dei propri utenti rispetto ai servizi stessi, per ciò avvalendosi di apposito questionario da compilare in forma anonima.

**Art. 31 - Concorsi pubblici di urbanistica, architettura e paesaggio**

1.Nel caso in cui l'Amministrazione intenda indire un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio, troveranno applicazione le norme contenute nel Capo IV, art.152 e seguenti, del Dlgs n.50/2016 e s. m. ,i. nel rispetto dei principi di trasparenza e partecipazione di cui all'art.22 del medesimo decreto.

# TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

## *Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori*

*Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, della sicurezza etc.) - Direttore dei Lavori - Comunicazioni di fine lavori - Agibilità delle costruzioni e relativa documentazione tecnica - Occupazione di suolo pubblico - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.*

### Art.32 - Comunicazione di inizio lavori

1.L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire . Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tali termini è consentita proroga con le modalità previste dall'art.15, commi 2 e 2-bis del DPR n.380/2001 e s.m. e i.
2.Prima di dare inizio ai lavori, il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare, anche con eventuale modulistica disponibile , allo Sportello Unico competente, o all'Ufficio Tecnico, la data dell'inizio dei lavori stessi, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica, il domicilio, l'indirizzo di posta elettronica, compresa quella certificata:
- del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori nei casi previsti dal successivo articolo oppure facoltativamente nominato;
- del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, tranne che i casi in cui sia possibile l'esecuzione dei lavori in proprio.

3.Ove necessario, la suddetta comunicazione deve altresì riportare le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio, l'indirizzo di posta elettronica, compresa quella certificata:
- dei professionisti, abilitati ai termini di legge, incaricati dell'assistenza ai lavori per gli aspetti geologici e geotecnici"
- dei professionisti, abilitati ai termini di legge, incaricati della progettazione, direzione lavori e collaudo delle strutture;
- del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture;
- del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
- del professionista botanico vegetazionale, abilitato ai termini di legge, ove previsto dall'ordinamento in ragione dell'attività svolta.

4.Ogni modifica successiva dei nominativi eventualmente indicati deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire entro il termine di giorni 10 dall'avvenuta variazione.
5.Nel caso in cui si renda necessario differire la data di inizio dei lavori già comunicata, il titolare del titolo edilizio è tenuto a indicare la nuova data, tenendo comunque conto del termine annuale per l'inizio dei lavori previsto per gli interventi assentiti con permesso di costruire.
6.Resta fatta salva la necessità di ottemperare agli adempimenti previsti per l'esercizio del cantiere.
7.Le prescrizioni contenute nei precedenti commi valgono per quanto applicabili anche per gli interventi avviati in forza di segnalazione certificata di inizio attività e di comunicazione di inizio lavori asseverata, qualora non siano già state soddisfatte all'atto della presentazione.
8.La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto al comma 5 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché il pagamento delle sanzioni di cui al successivo art. 118.

### Art. 33 - Direttore dei lavori

1.La nomina del Direttore dei Lavori è obbligatoria nei casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie, nonché restauri e risanamenti conservativi pesanti, come definiti dal DPR n°380/2001.
2.In tutti i casi nei quali siano effettuati interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere sempre nominato un

Direttore dei Lavori delle strutture. Gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle strutture possono essere rivestiti dallo stesso professionista.
3.Qualora il Direttore dei Lavori e/o il Direttore dei Lavori delle strutture interrompano l'incarico, per rinuncia o altra causa, fermo restando quanto disposto dall'art. 29 del DPR n°380/2001, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione all'Ufficio competente della nomina dei nuovi tecnici incaricati.
4.L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto, nonché l'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 118 del regolamento edilizio.

**Art. 34 - Ultimazione dei lavori**

1.Entro 60 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori il committente e il Direttore dei Lavori, se nominato, devono darne comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia., o UTC, avvalendosi dello specifico modulo pubblicato sul sito internet del Comune.
2.Per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione, escluse le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde, potendosi ammettere che, limitatamente a singole unità immobiliari, le opere di finitura interna siano eseguite in tempi successivi e comunque antecedentemente alla richiesta di agibilità delle medesime.
3. Nei casi di parziale ultimazione dei lavori possono risultare non completate le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde
4.La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori, esclusivamente per specifici motivi botanici; as tal fine alla comunicazione di fine lavori dovrà essere allegata:
- dichiarazione con la quale il committente si impegna alla messa a dimora delle alberature previste in progetto;
- relazione tecnica agronomica che motivi la posticipata messa a dimora.
5. A seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori, il personale tecnico incaricato può effettuare un accertamento atto a verificare che i lavori siano effettivamente ultimati in ogni loro parte, redigendo in tal caso apposito verbale
6.La regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi soggetti a convenzione urbanistica, deve essere verificata e attestata in sede di comunicazione di fine lavori anche con riguardo a quanto previsto dal REU/REC
7.La mancata o incompleta o ritardata comunicazione della fine dei lavori è soggetta - avuto riguardo al titolo edilizio in forza del quale è stato eseguito l'intervento - alle sanzioni di cui all'art. 118 del presente regolamento .

**Art. 35 - Ultimazione dei Lavori della SCIA e della CILA e relativa documentazione**

1. Nel caso di parziale ultimazione dei lavori relativi a SCIA, valgono i medesimi disposti di cui al precedente articolo 23, commi 2, 3, 4, e 5 del presente Regolamento.
2. Entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il titolare è tenuto a darne comunicazione allo SUE, per ciò avvalendosi del relativo modulo pubblicato sul sito internet del Comune, compilato nel rispetto delle note in esso riportate.
3. Entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori realizzati con CILA, il titolare è tenuto a presentare la relativa comunicazione allo SUE/ UTC, avvalendosi del modulo unico reperibile sul sito internet del Comune compilato nel rispetto delle note in esso riportate,
4. In caso di mancanza della comunicazione di ultimazione dei lavori si applica la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 118.

**Art. 36 - Agibilità**

1.La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici o di singole unità immobiliari e degli impianti in esso installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente in relazione alla relativa destinazione d'uso è attestata mediante segnalazione certificata, con le modalità di cui all'art.24 del DPR n.380/2001 e s.m.

2. I tipi di intervento oggetto di CILA, SCIA ovvero di Permesso di Costruire, per i quali è previsto l'obbligo di attestare la sussistenza dei requisiti di agibilità sono individuati dall'art.24, comma 2, del DPR n.380/2001 e s.m.

3. Per quanto disposto dall'art.24, comma 4, del DPR n.380/2001 e s.m., alle condizioni in esso stabilite, la segnalazione certificata per l'agibilità può riguardare anche singole parti dell'oggetto dell'intervento edilizio1.L'agibilità delle costruzioni è disciplinata dalla normativa vigente.

4.La domanda per il rilascio del certificato di agibilità conseguente al rilascio di titolo di condono edilizio ai sensi dell'art 35 della L. n. 47/1985, deve essere presentata allo SUE/ UTC.

5.Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità conseguente al rilascio di titolo di condono edilizio ai sensi dell'art. 35 della L. n. 47/1985, attivato su richiesta della parte interessata, si conclude con il rilascio di esplicito provvedimento amministrativo; qualora sia necessaria una valutazione sulle condizioni di salubrità ed igiene l'Ufficio può comunque richiedere parere alla A.S.L.; eventuali richieste di adeguamento proposte dalla A.S.L. dovranno essere ottemperate prima del rilascio dell'agibilità.

6.Relativamente agli edifici esistenti, già interamente ultimati, ma ancora privi del decreto di abitabilità o del certificato di agibilità, in quanto non richiesti nei termini previsti dalla normativa in materia, può essere presentata domanda di agibilità solo con riguardo all'intero edificio o almeno alla maggioranza delle unità immobiliari che lo compongono.

**Art. 37 - Occupazione di suolo pubblico**

1.E' vietato occupare anche temporaneamente il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione d'uso che può essere ottenuta a seguito di specifica richiesta presentata al competente Servizio comunale dal titolare del Permesso di Costruire, della SCIA o della CILA, ovvero dall'impresa esecutrice dei lavori, una volta acquisiti i nulla osta del Comando di Polizia Locale e del Servizio Patrimonio Comunale.

2. Nella richiesta devono essere fornite precise garanzie circa la permanenza della possibilità di passaggio e la sicurezza dei pedoni, nel rispetto dei requisiti di accessibilità alle persone disabili. Alla richiesta è allegata una tavola con lo schema di allestimento del cantiere e l'individuazione delle parti di suolo pubblico occupate, accuratamente misurate in superficie, distinguendo le opere aggettanti in soprassuolo, le opere occupanti il soprassuolo o il sottosuolo pubblico.

3. Per quanto concerne le misure di protezione civile, nel caso di cantieri ubicati in aree classificate esondabili dal Piano di Bacino, è necessario da parte del Responsabile della Sicurezza comunicare il proprio nominativo e recapito telefonico di reperibilità al Comando di Polizia Locale.

4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del Permesso di Costruire, della SCIA, ovvero della CILA, ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, richiesta di proroga dell'autorizzazione.

**Art. 38 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica**

1.Nel caso in cui il titolo edilizio riguardi un sito oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve avvenire in conformità a quanto prescritto nei relativi provvedimenti di approvazione di progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi di rischio. I terreni oggetto di bonifica sono assoggettati ad onere reale ai sensi dell'art. 253 del D. Lgs. 152/2006

2. Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia, libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera entro ventiquattro ore e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza, provvedendo a darne comunicazione ai sensi e per gli effetti dell'art.304 del Dlgs. n.152/2006 e s.m.

3. La procedura di cui al comma 1 si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere. Successivamente, ove ne emergesse la necessità, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art.242, comma 3 e seguenti, del sopra citato decreto.
4. *Presenza di amianto* – Nel caso di presenza di elementi di amianto, sussiste l'obbligo per le imprese ed i proprietari di immobili di segnalarla all'ASL competente per territorio, ai sensi dell'art.12 della L. n.257/1992 e s. m., tramite la "Scheda di autonotifica per edifici ed impianti con presenza di amianto".
a. L'accertamento riguarda il materiale a vista, o facilmente accessibile, presente nei locali o negli spazi che si definiscono condominiali indipendentemente dal fatto che facciano parte o appartengano a servizi condominiali, e dunque riguarda anche tratti o componenti privati o individuali che siano comunque presenti in ambienti con accesso condominiale.
b. In caso di accertamento di presenza di amianto l'invio della scheda ha valore di notifica e consente di non incorrere nelle sanzioni previste dall'art.12, comma 5, della legge sopra richiamata.
c. La scheda deve sempre essere compilata per ogni edificio o impianto e inviata come lettera raccomandata, onde poterla considerare notificata a tutti gli effetti. Presso la ASL competente potranno essere acquisite eventuali informazioni integrative e di maggiore esplicitazione sia per la corretta compilazione sia per l'acquisizione di eventuali specifiche.
5. *Bonifica da ordigni bellici* – Ai sensi e per gli effetti dell'art.91, comma 2-bis, del Dlgs n.81/2008 e s.m., la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione, con riferimento alle linee guida predisposte dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri con circolare n.69 del 26 maggio 2017, finalizzata ad indirizzare gli approcci al riguardo dell'obbligo, sussistente dal26 giugno 2016, di valutazione di tale rischio.
a. Nel caso in cui il coordinatore intenda procedere alla relativa bonifica, dovrà avvalersi di impresa specializzata in possesso dei requisiti di cui al decreto 11 maggio 2015, n.82 (Regolamento per la definizione dei criteri per l'accertamento dell'idoneità delle imprese ai fini dell'iscrizione all'albo delle imprese specializzate in bonifiche da ordigni esplosivi residuati bellici, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 1 ottobre 2012, n.177).

## *Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori*

*Principi generali dell'esecuzione dei lavori - Punti fissi di linea e di livello - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie - Cartelli di cantiere - Criteri da osservare per scavi e demolizioni - Misure di cantiere e disciplina delle tolleranze - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori*

### Art. 39 - Principi generali per l'esecuzione dei lavori

1. I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stata data esecuzione ad opere volte alla effettiva realizzazione degli interventi progettati.
2. Costituisce inizio dei lavori l'esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro, non concreta l'inizio dei lavori : il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti o di sistemazioni del terreno, la sola posa di pilastri o altro che , pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato alla realizzazione della costruzione oggetto del Permesso di Costruire, ovvero della SCIA.
3. In caso di interruzione dei lavori protratta per oltre 30 giorni consecutivi, il committente, l'impresa affidataria ed il Direttore dei lavori devono adottare, ciascuno per quanto di competenza, tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico del cantiere.

**Art. 40 - Impianto e disciplina del cantiere**

1.L'impianto di cantiere deve essere posto, di norma, nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi assentiti e deve essere completamente rimosso non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione dei lavori; non è consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla sua gestione, se non avvalendosi di apposita comunicazione di inizio lavori per opere temporanee.
2.I cantieri e le costruzioni provvisorie installate al loro interno devono essere allestiti nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
3.Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.
4.Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione copia del Permesso di Costruire unitamente ai relativi elaborati grafici con attestazione del professionista abilitato di conformità ai documenti originali, ovvero copia della segnalazione certificata di inizio attività, o della comunicazione asseverata di inizio attività, da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione o della comunicazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, unitamente ai relativi elaborati grafici, con attestazione del professionista abilitato di conformità ai documenti originali, nonché gli atti di assenso resisi necessari.
5. In cantiere deve essere tenuto a disposizione delle competenti Autorità esercenti potere di controllo, in originale o in copia conforme, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori, nonché:
a. copia di ogni autorizzazione o nulla osta comunque denominato che si sia reso necessario al fine di consentire l'attuazione del previsto intervento;
b. copia della documentazione di cui agli articoli 65, commi 3, 4 e 66, comma 1, del DPR n. n.380/2001 e s.m. e i., tenuta ed aggiornata con le modalità di cui all'art.66del medesimo DPR.
6. Nel caso di interventi svolti in attuazione di Permesso di Costruire, SCIA o di CILA, in cantiere dovrà essere conservata la copia del relativo titolo abilitativo dal quale risulti la data di ricevimento dello stesso da parte dello SUE, corredato dall'elenco dei documenti presentati assieme al progetto, nonché, nel caso in cui la SCIA sia alternativa al permesso di costruire, dall'autocertificazione del professionista abilitato circa l'avvenuto decorso del termine di efficacia per l'inizio dei lavori in assenza di atti inibitori da parte del Comune, ovvero, nell'eventualità che il titolo edilizio risulti condizionato, circa l'avvenuto ottenimento di ogni parere, nulla osta o atto di assenso comunque denominato se ed in quanto dovuto per il caso di specie.
7.In cantiere deve essere tenuta a disposizione delle competenti autorità esercenti il potere di controllo, in originale o in copia conforme, l'autorizzazione per attività rumorosa temporanea, qualora necessaria.
8.L'impianto di cantiere relativo ad interventi edilizi già assentiti non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo.
9.L'inosservanza alle disposizioni di cui ai commi 5, punti a. e b. , e 6 del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione delle sanzioni di cui all'art.118 del presente regolamento , qualora non si tratti di violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge.

**Art. 41 - Punti fissi di linea e di livello**

1.Quando l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, o le sole ristrutturazioni edilizie comportanti la totale demolizione e ricostruzione di fabbricati, ovvero la ricostruzione e il ripristino di edifici crollati o demoliti, il Direttore dei Lavori deve procedere - prima dell'inizio dei lavori - a fissare sul posto i capisaldi plano/altimetrici cui riferire la costruzione progettata. Successivamente, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati non meno di 4 capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. Le relative operazioni di verifica, laddove ritenute necessarie, sono eseguite da personale del Comune, oppure da personale messo a disposizione dal titolare del permesso di costruire o della SCIA alternativa al permesso di

costruire, ovvero dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale; e delle stesse è redatto verbale, che viene sottoscritto per presa d'atto anche dalle parti private interessate. La suddetta verifica deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.
3. I lavori potranno essere iniziati solo a seguito dell'avvenuta verifica di cui al presente articolo, previa presentazione della comunicazione dell'inizio dei lavori.
4.L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione, a carico del Direttore dei Lavori, delle sanzioni di cui all'art. 118 del presente regolamento .

**Art. 42 - Recinzioni di cantiere e ponteggi**
1.Il soggetto che intende eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico, deve, prima di dar corso ai lavori, recingere provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada, approvato con DPR n.495 del 16.12.1992.
2.Quando la recinzione del cantiere comporti anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e, se necessario, individuando idonei percorsi alternativi.
3.La recinzione deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso. Salvo diverso obbligo normativo, le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno; qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere opportunamente protetti ed evidenziati per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse rifrangenti e muniti di segnali luminosi a luce rossa, che devono rimanere accesi nelle ore notturne ed in condizioni di insufficiente luminosità. Le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessato dal progetto e presente nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze. Fanno eccezione esclusivamente i cantieri temporanei (di durata non superiore a 30 giorni) su strade aperte al pubblico transito, per i quali, di volta in volta, l'Ufficio competente prescriverà il tipo di recinzione da adottarsi, fermo restando la necessità di segnalare come sopra angoli e sporgenze.
4.I ponteggi e le recinzioni di cantiere devono essere progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'occlusione delle pubbliche visuali, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo. Le modifiche al tracciato del flusso pedonale devono essere ridotte al minimo o devono essere installati sistemi che garantiscano la percorribilità in sicurezza per tutti i cittadini.
5.Per i cantieri ubicati in ambiti urbani di pregio, nel titolo edilizio possono essere prescritte finiture e materiali particolari per le recinzioni di cantiere.
6.Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni; può altresì autorizzare, con modalità da convenirsi caso per caso, l'utilizzo di recinzioni e ponteggi di cantiere per affissioni di messaggi pubblicitari.
7.Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a m. 5,00 dal suolo, ove aggettanti su zone carrabili, e non inferiore a m. 2,50, ove aggettanti su spazi pedonali.
8.L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 118 del regolamento edilizio, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie previste da specifiche normative.

**Art. 43 - Cartelli di cantiere**
1.All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere edilizie, deve essere affisso, in posizione ben visibile da spazi d'accesso pubblico, un cartello indicatore chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 mq, contenente i seguenti dati:
- oggetto dell'intervento e localizzazione dell'intervento;

- estremi del Permesso di Costruire, della SCIA, della CILA, ovvero dell'eventuale titolo di proroga/rinnovo;
- data di inizio dei lavori e presunto termine di loro ultimazione ;
- nome e recapito del titolare del Permesso di Costruire , o della pratica edilizia, qualifica dei tecnici incaricati, suddivisi tra le diverse professionalità e competenze;
- ragione sociale e recapito delle ditte esecutrici dei lavori e dei sub appaltatori, o l'indicazione "lavori in proprio" qualora si tratti di lavori eseguiti in proprio;
- orari di possibile svolgimento di attività rumorose;
- estremi dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico (ove necessaria);
- nome e recapito del responsabile di cantiere.

2.Il cartello indicatore non è obbligatorio nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria relativa a sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari.
3.Nei cartelli potranno essere omesse le indicazioni non necessarie rispetto all'intervento da eseguirsi.
4.Nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, ovvero nei casi previsti dalla normativa vigente in materia di impianti, il cartello deve anche riportare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e il nominativo del progettista ove richiesto.
5.Quando si eseguono interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione anche fedele di fabbricati, è altresì fatto obbligo di posizionare un ulteriore cartello - in aggiunta e con le stesse dimensioni di quello sopra citato - che riporti l'immagine del nuovo immobile allo scopo di consentire immediata informazione di quanto verrà realizzato; per il medesimo fine, nel caso di interventi di particolare importanza, nel permesso di costruire può essere prescritto che, durante lo svolgimento dei lavori, venga fornita chiara e aggiornata comunicazione alla cittadinanza, sulle varie fasi di cantiere e sulla loro durata.
6.L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 118 del presente regolamento edilizio.

**Art. 44 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1.La stabilità degli scavi deve essere assicurata al fine di garantire la sicurezza degli edifici, degli impianti e più in generale del contesto all'intorno. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica, in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno, a cura e spese del soggetto titolare dell'atto abilitativo a costruire.
2.Nei cantieri, ove si procede a demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano movimentati con le dovute precauzioni per evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si de ve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
3.Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge.

**Art. 45 - Misure e tolleranze di cantiere**

1. Ai fini del presente regolamento edilizio valgono le disposizioni di cui all'articolo 34, comma 2-ter del DPR n.380/2001 e s.m. e i.
2. Della eventuale sussistenza di tali scostamenti, dovrà essere fatta menzione nel certificato di collaudo finale.

**Art. 46 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1.La sicurezza e il controllo dei cantieri sono disciplinati dalla legge ed in particolare dal D. Lgs. 81/2008, titoli IV, V, VI e VIII, IX, X e XI; il controllo, in particolare, è affidato agli enti ed organismi individuati dalla medesima normativa.

**Art. 47 - Ritrovamenti di possibile interesse pubblico**

1.I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone altresì immediata comunicazione al Comune; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui all'art.90 del Dlgs. n.42/2004 e s.m. e i. e di ogni altra legge speciale vigente in materia.

2.Le disposizioni relative agli interventi di bonifica ed al ritrovamento di ordigni bellici si rinvia al precedente art.28 .

**Art.48 - Ripristino del suolo e degli impianti**

1.Durante tutta la durata dei lavori il costruttore deve mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico per tutta l'estensione del cantiere e per metri 50, prima e dopo. Qualora si verifichino spargimenti di materiale, è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.

2.Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.

3.Le pavimentazioni degli spazi pubblici, le aiuole e gli spazi verdi, compresi impianti di irrigazione e vegetazione, interessati da lavori o cantieri devono essere ripristinati con le stesse caratteristiche originarie e con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni, aiuole e spazi verdi completamente ripristinati. A tal fine il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

4.Il costruttore deve mantenere in perfetta efficienza le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche presenti sullo spazio pubblico occupato e mantenere sempre accessibili i chiusini d'ispezione delle reti fognarie pubbliche (in particolare non accatastandovi materiale o facendo sostare mezzi).

5.In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi a costruire; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, saranno riscosse coattivamente con le procedure previste dalle leggi vigenti.

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

## *Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio*

*Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici – requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione di emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo – requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale – incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, delle qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti – prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon – specificazioni sulle adozioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale – dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti ( c.d. "linee vita") – prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa*

### Art.49 - Requisiti per la progettazione

1. Le norme di cui al presente Capo si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e costituiscono dovuto riferimento anche nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso da realizzare in assenza di opere.
2. La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, deve garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere e di fruibilità degli ambienti, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico, di ottimizzazione dell'uso delle risorse e dei servizi.
3. La progettazione deve essere eseguita nel rispetto di un contesto di parametri invariabili che costituiscono requisiti minimi inderogabili, stabiliti dai successivi articoli 53 e 44, in rapporto alle caratteristiche degli interventi edilizi. I parametri invariabili hanno lo scopo di garantire le necessarie condizioni igienico–sanitarie, nonché il complessivo miglioramento di quelle preesistenti, in relazione all'epoca di costruzione degli edifici ed alle caratteristiche prestazionali già in atto in base alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.
4. E' comunque fatta salva l'applicazione de i dispositivi regolamentari riguardanti interventi sul patrimonio edilizio esistente che non consentano il raggiungimento dei parametri dimensionali previsti per le nuove costruzioni. Nell'eventualità dovrà comunque essere dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico-funzionale rispetto alla situazione in atto.

### Art. 50 - Scelta dell'area, salubrità del sito e orientamento

1. Fatto salvo ogni più preciso adempimento previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m. e i., non è consentito, se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competenti in materia, realizzare nuove edificazioni, ovvero sostituzioni edilizie, demolizioni e ricostruzioni o ampliamenti su di un terreno che sia stato utilizzato come:

a) discarica di rifiuti e di materie putrescibili;
b) impianto industriale, di lavorazione o deposito di sostanze da ritenersi particolari per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui vengono sottoposte, che siano specificamente disciplinati da disposizioni di legge in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale, quali ad esempio:
- le industrie estrattive e relative discariche;
- le industrie chimiche e petrolchimiche;
- i depositi petroliferi di grezzi e raffinati.

2. Qualora si rilevi che un terreno sul quale si intende edificare è esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali si deve procedere al preventivo drenaggio e/o regimazione.
3. Nel caso di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, le aperture finestrate che fronteggiano terrapieni, anche se sostenuti da muri, debbono distare dagli stessi almeno m.1,50, computati dal punto più vicino.
4. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.
5. I muri e i terrapieni di nuova realizzazione, ovvero oggetto di demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati in modo da garantire l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.
6. Nel caso di nuove costruzioni, e negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, la progettazione dovrà avere come obbiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale.
7. L'orientamento delle costruzioni deve perseguire il risparmio energetico, pertanto sono da considerare nella progettazione l'apporto dell'irraggiamento solare diretto e il controllo del microclima interno, attraverso l'applicazione di principi di edilizia bioclimatica, di soleggiamento e ventilazione naturale. In tal senso debbono essere considerate le scelte distributive e il dimensionamento delle aperture, compatibilmente con la composizione dei prospetti, tenendo conto che la disposizione ottimale prevedrebbe la collocazione degli spazi principali quali soggiorno, sale da pranzo ecc., in modo tale che abbiano una finestra orientata entro un settore ± 45° dal sud geografico. I locali di servizio quali bagni, cucine e assimilabili nonché gli ambienti secondari o ad uso discontinuo quali corridoi, ripostigli, scale, in tal senso dovrebbero essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.
8. Nella progettazione degli edifici vanno comunque adottati accorgimenti per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.

**Art. 51 - Isolamento dall'umidità del suolo**

1. Qualsiasi edificio da ritenersi nuova costruzione, ovvero qualsiasi ampliamento, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione o comunque da destinarsi ad utilizzazione abitativa anche per sua diversa utilizzazione, deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
Le murature devono essere isolate per mezzo di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno. Tra le fondazioni ed i muri sovrastanti va in ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
2. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono:
a. avere il piano di calpestio isolato mediante spazio dello spessore minimo di mt. 0,40 che può essere ridotto e sostituito da un sistema di isolamento tipo igloo o equivalente efficacemente aerato e ventilato, in proporzione, sino a una maggiorazione di 1/50 dell'aerazione con griglie posizionate orizzontalmente e sino a 1/100 con griglie posizionate verticalmente;
b. essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato in modo tale da soddisfare i requisiti d'isolamento termo-acustico di legge;
c. avere il piano terra contornato da una intercapedine aerata che circondi il perimetro dei locali stessi per la parte contro terra.
3. Il solaio più basso deve di norma essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.

4. Sono ammessi vespai di tipo “pieno”, realizzati con ciottolame o analogo materiale, per locali destinati ad usi non abitativi o assimilabili. In tal caso esso dovrà avere uno spessore non inferiore a metri 0,40.
5. Attorno ai muri perimetrali fronteggianti i contenimenti controterra deve essere stabilita un’intercapedine di separazione dal terreno circostante, larga alla base almeno 50 cm, con un massimo di cm 90. Il fondo deve essere a livello inferiore a quello dell'intradosso del solaio del piano fondi con un minimo di 30 cm. e convenientemente sistemato per l'allontanamento delle acque di infiltrazione.
6. L'intercapedine deve essere abbondantemente ventilata e facilmente accessibile per la pulitura; essa non può pertanto raccogliere le acque provenienti dai pluviali né di altra natura, a meno che non siano convogliate in tubazioni impermeabili, nel qual caso la larghezza dell'intercapedine stessa non deve essere minore di 60 cm. e comunque entro ilmassimo di cm.90.
7. L'intercapedine degli edifici posti in fregio a strade o spazi pubblici può essere realizzata nel sottosuolo pubblico, a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni esecutive e di mantenimento dettate dal competente ufficio comunale; il Comune potrà utilizzare tali intercapedini, senza indennizzo alcuno ai concessionari, per farvi transitare servizi di rete di competenza comunale.
8. Ove, per la morfologia e preesistenze a contorno dell’edificio previsto, la realizzazione dell’intercapedine non possa soddisfare i requisiti minimi dimensionali prescritti, devono comunque essere previsti accorgimenti che pervengano ad analoghe prestazioni d’isolamento. In tali casi lo SUE, avvalendosi ove lo ritenga del parere igienico-sanitario rilasciato dalla ASL competente, può valutare e accogliere soluzioni alternative.

**Art. 52 - Definizioni**

Ai fini del presente capo si definiscono:
- agibili a destinazione abitativa, i locali in cui si svolge la vita, quali cucina, soggiorni, sale da pranzo, camere da letto;
- agibili a destinazione non abitativa, i locali dove si svolgono attività o si riscontra permanenza continuativa di persone, quali uffici, studi professionali, i locali scolastici, negozi, pubblici esercizi, laboratori artigianali e simili;
- accessori diretti agibili, i locali direttamente comunicanti con i vani principali ed in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali servizi igienici, corridoi, disimpegni, spogliatoi, rispostigli, taverne, stenditoi, lavanderie;
- accessori indiretti, quelli totalmente separati (pertinenze) e quelli non direttamente comunicanti con i locali agibili, di cui alle precedenti lettere a), b), c), in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali ad esempio cantine e ripostigli eventualmente dotati di limitati spazi igienici ad esclusivo servizio degli accessori medesimi ed aventi superficie non superiore a 2 mq. Tali locali devono avere altezza inferiore a 2,30 m e qualora dotati di aperture, esse devono avere superficie apribile inferiore a 1/16 della superficie del pavimento;
- edificio, costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo;
- unità immobiliare, l’insieme di locali e spazi tra loro collegati, aventi autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse a destinazione residenziale o diversa;
- intervento di integrale ristrutturazione edilizia, ai fini del presente capo, l’intervento unitario volto alla complessiva ed integrale ristrutturazione edilizia della costruzione esistente o comunque che comporti una rimodulazione della sua organizzazione interna, anche non necessariamente connessa ad una nuova complessiva immagine del fabbricato;
- soppalco, partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. I soppalchi sono soggetti alla disciplina del presente capo; ove sia consentito realizzare soppalchi, gli stessi devono avere un lato completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotati di parapetto, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti;

- vano scala, lo spazio da terra a tetto contenente i rampanti, l'ascensore se presente, i pianerottoli ed i relativi corridoi di distribuzione alle unità immobiliari;
- atrio e passaggi comuni, i percorsi funzionali all'accessibilità al vano scala.

**Art. 53 - Parametri invariabili per nuovi edifici e per interventi di integrale ristrutturazione edilizia**

1.Fermo restando il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, di prevenzione incendi, nonché di specifiche normative di settore, i parametri invariabili per la progettazione di interventi a destinazione abitativa sono:
- l'altezza minima interna utile dei locali;
- la superficie minima degli alloggi;
- la composizione degli alloggi;
- i rapporti aero - illuminanti;
- la dislocazione delle destinazioni d'uso;
- le caratteristiche dei locali;
- le dotazioni tecniche.

**Art. 54 - Specifiche dei parametri invariabili per nuovi edifici e per interventi di integrale ristrutturazione edilizia**

1.***Altezza minima interna utile dei locali:***

a.l'altezza minima interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, commercio, uffici e attività turistico-ricettive, deve essere non inferiore a 2,70 m per i locali agibili, riducibili a 2,40 m per gli spazi accessori diretti; laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 m per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 m per i locali accessori diretti; l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 m per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 m per gli spazi accessori diretti;

b.per i locali con soffitti voltati o inclinati è ammessa un'altezza minima all'imposta di m. 1,50 per gli spazi ad uso abitazione e di m. 1,30 per gli spazi accessori diretti, fermo restando che l'altezza media interna non può risultare inferiore rispettivamente a m. 2,70 ed a m. 2,40;

c.gli spazi aventi altezza inferiore a m. 1,80 non potranno comunque essere utilizzati se non quali spazi tecnici e/o di sgombero, ove la permanenza di persone non è consentita;

d. nel caso di locali aperti al pubblico o di uso pubblico, ovvero con destinazione artigianale, o commerciale, o comunque produttiva, l'altezza deve essere pari a:

-m.3,00, riducibili a m.2,40 per spazi accessori e di servizio; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore precedentemente indicato, con altezza minima mai inferiore a m.2,40;

-m.3,30, riducibili a m.2,70 per spazi accessori e di servizio, nel caso in cui detti locali siano realizzati in strutture interrate.

2.***Superficie minima:***

a.per le unità immobiliari a destinazione abitativa la superficie minima di pavimento non deve essere inferiore a 14 mq per ognuno dei primi 4 abitanti, ed a 10 mq per ciascuno dei successivi;

b.per le unità immobiliari a destinazione abitativa mono stanza per una persona la superficie minima di pavimento, comprensiva dei servizi igienici, non deve essere inferiore a 28 mq;

c.per le unità immobiliari a destinazione abitativa mono stanza per due persone la superficie minima di pavimento, comprensiva dei servizi igienici, non deve essere inferiore a 38 mq;

d.per gli edifici a destinazione non abitativa non è prescritta superficie minima di pavimento salvo che questa non sia imposta da specifiche normative di settore.

3.***Composizione:***
a.per le unità immobiliari a destinazione abitativa:
- deve essere prevista una stanza di soggiorno di almeno 14 mq, avente lato minimo non inferiore a m 2,50;
- deve essere prevista una stanza da letto di almeno 9 mq, se per una persona, e di 14 mq, se per due persone; in entrambi i casi il lato minimo dei suddetti locali deve essere non inferiore a m 2,50;
- deve essere previsto almeno un servizio igienico di dimensioni adatte ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari di cui al punto 6 del presente articolo e lato minimo non inferiore a m. 1,20; il servizio igienico deve avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno, tranne per gli alloggi dotati di più servizi igienici nei quali gli eccedenti possono comunicare con un altro locale che non sia la cucina, oltreché per gli alloggi con non più di due locali;
- deve essere prevista una cucina dotata di aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni mediante canna fumaria sfociante a tetto o, in alternativa, un posto cottura, anch'esso munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli collegato a canna sfociante a tetto, comunicante ampiamente con il locale soggiorno;
b.il locale cucina di un alloggio deve avere:
- una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 9,00;
- la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;
c. il posto di cottura di un alloggio deve avere
- una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 3,00 (la superficie del posto cottura deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale a cui è annesso);
- un'apertura di larghezza non inferiore a m.1,50 e di altezza non inferiore a m.2,20 che lo annette direttamente al locale ad uso pranzo e/o soggiorno;
- un sistema di eliminazione dei prodotti della combustione nonché pe rl'allontanamento di odori e vapori;
d. per le unità immobiliari a destinazione non abitativa deve essere prevista la presenza di almeno un servizio igienico dotato di antibagno, da intendersi come piccolo ambiente di passaggio che separa il bagno dagli altri locali, nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
4.***Rapporti aero - illuminanti:***
a.per le unità immobiliari a destinazione abitativa deve essere prevista una finestra, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, a servizio di ciascun locale agibile riducibile a 1/16 laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale; per ciascun servizio igienico deve essere garantita la presenza di una finestra, avente superficie finestrata apribile all'esterno non inferiore a 0,75 mq o, in alternativa, di un impianto di aspirazione meccanica sfociante a tetto che assicuri un ricambio medio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale;
b.per le unità immobiliari a destinazione abitativa, dislocate in locali seminterrati, le finestre devono essere dimensionate secondo il disposto della precedente lettera a), e devono avere il davanzale elevato a quota non maggiore di 120 cm dal pavimento ed emergente almeno 30 cm dal terreno;
c.per le unità immobiliari a destinazione non abitativa i valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla specifica normativa tecnica UNI vigente.
5.***Dislocazione delle destinazioni d'uso:***
a.per le unità immobiliari a destinazione abitativa e non abitativa con permanenza di persone, dislocate in locali seminterrati, i muri esterni dei locali medesimi devono emergere almeno 150 cm dal terreno e distare almeno 3 m da aree carrabili; sono conseguentemente vietate le destinazioni abitative e non abitative con permanenza di persone, dislocate in locali interrati.
6.***Caratteristiche dei locali:***
a.almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare a destinazione abitativa deve essere dotato di vaso, bidet (eventualmente anche uniti in un solo elemento), vasca da bagno o piatto doccia, lavabo.

7.***Dotazioni tecniche:***

a.gli edifici a destinazione abitativa devono essere dotati di riserva d'acqua ad uso consumo umano, con le caratteristiche specificate nel regolamento per l'igiene del suolo e dell'abitato, aventi capacità minime, in relazione al numero degli alloggi:

- sino a 2 alloggi: mc 2;
- sino a 4 alloggi: mc 3;
- oltre 4 alloggi: 1/800 del volume dell'edificio e comunque non inferiore a mc 5.

b.gli edifici a destinazione abitativa**,** qualora i medesimi siano formati da oltre quattro unità immobiliari, devono essere dotati di locale tecnico idoneo ad accogliere i contenitori destinati al conferimento delle frazioni differenziate dei rifiuti, le cui caratteristiche sono state definite con DD n° 34 del 31/05/2011 della Direzione Ambiente Igiene.

**Art. 55 - Parametri prestazionali assoggettabili a flessibilità per la progettazione degli interventi edilizi**

1.Il campo di applicazione dei parametri prestazionali per la progettazione degli interventi edilizi riguarda sia i nuovi edifici, che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2.Per quanto concerne i nuovi edifici e gli interventi di integrale ristrutturazione edilizia sugli edifici, fermo restando le specifiche dei parametri invariabili individuate all' art. 54, i parametri prestazionali costituiscono riferimento per la progettazione, soggetti a flessibilità, alle condizioni specificate all'art. 56.

3.Per quanto concerne gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, i contenuti dei parametri invariabili per interventi su edifici realizzati in forza di titolo abilitativo rilasciato prima del 18.07.1975 , non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione, possono essere soggetti a flessibilità a condizione che l'immobile presenti caratteristiche strutturali o architettoniche da salvaguardare, oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tale fine, fermo restando le condizioni dettate per i singoli parametri prestazionali di cui al successivo articolo, deve essere prodotta dal progettista specifica dichiarazione atta a documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque ad attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

**Art. 56 - Specifica dei parametri prestazionali assoggettabili a flessibilità per la progettazione**

**1.Altezze**

a. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzato in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975, le altezze nette interne dei locali abitabili e relativi accessori devono essere conformi a quanto previsto dall'art. 54, salvo che l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta, senza alterazioni, il raggiungimento di tali soglie dimensionali, sempre che venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico-funzionale rispetto alla situazione in atto; a tal fine la dichiarazione del progettista che attesta la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico - sanitarie dovrà essere corredata da parere della ASL; tali locali non possono comunque avere altezza inferiore a m. 2,10.

b. Nel caso di realizzazione di soppalchi all'interno di edifici realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975, gli spazi devono garantire un rapporto tra volume e superficie calpestabile, non inferiore all'altezza minima richiesta al successivo p. 7; l'altezza minima degli spazi sottostanti e soprastanti non deve comunque essere minore di m. 2,10; per quelli soprastanti con soffitti voltati o inclinati, l'altezza media non potrà essere inferiore a m. 1,80, fatta salva la necessità di acquisire il parere della A.S.L..

**2.Dislocazione degli edifici**

a. L pareti finestrate degli edifici di nuova costruzione devono affacciarsi su spazi liberi da ostacoli o murature nei 5,00 m antistanti, misurati perpendicolarmente al filo di fabbricazione della costruzione; tale distanza può essere inferiore qualora le pareti finestrate corrispondano a locali accessori.

b. Nel caso di interventi di integrale ristrutturazione deve essere comunque rispettata la distanza di cui al precedente punto, salvo il caso in cui evidenti e motivate cause dipendenti dalla localizzazione dell'edificio e dalle caratteristiche

del lotto, impediscano il rispetto della suddetta distanza.

**3.Ventilazione e aspirazione fumi**

a. I locali accessori indiretti possono essere privi di ventilazione naturale diretta; detta ventilazione può essere mediata da altri locali, quali intercapedini, disimpegni e simili, o realizzata con alternativi sistemi di ventilazione adeguati alla volumetria ed alla destinazione del locale.

b.Negli interventi sugli edifici realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 sono ammessi sistemi di aspirazione di fumi e vapori prodotti dalle cucine o posti cottura, non collegati a canne sfocianti a tetto, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

c.Gli scarichi dei servizi igienici devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria o comunque garantita da idonee ed efficaci soluzioni alternative.

d.Nei servizi igienici gli impianti di ventilazione forzata devono sfociare a tetto; in alternativa, per gli interventi sugli edifici realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 sono ammessi altri sistemi di ventilazione purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

**4.Composizione delle unità immobiliari a destinazione abitativa.**

I locali per servizi igienici devono avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno; i servizi igienici aggiuntivi al primo e quelli degli alloggi monostanza o con non più di due locali agibili, possono avere accesso da locali agibili, esclusa la cucina o posto cottura.

**5.Caratteristiche dei locali**

a. La dotazione minima prescritta per i servizi igienici delle unità immobiliari a destinazione abitativa può essere garantita mediante la distribuzione in più servizi igienici.

**6.Caratteristiche dei vani scala**

a.Le scale di uso comune:

- sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di abbattimento barriere architettoniche e di prevenzione incendi;
- quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80;
- le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq. presenti in ogni piano servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq. per ogni piano servito. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui;

a1) all'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o altre tipologie che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità;

a2) sono escluse dalla regolamentazione di cui alle precedenti lettere a) e a1) le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche;

b. i parametri di cui sopra potranno essere derogati qualora venga fornita documentazione atta a garantire il raggiungimento di requisiti di ventilazione, di illuminazione e di sicurezza analoghi a quelli derivati dalla mera applicazione dei suddetti parametri;

c.gli interventi sui fabbricati non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione, volti al miglioramento dei collegamenti verticali mediante installazione di ascensore, possono essere realizzati a condizione che venga dimostrato che l'obiettivo perseguito non incide negativamente sulla fruibilità del vano scala e degli accessi alle singole unità immobiliari e, comunque, sia garantita la larghezza minima degli elementi costitutivi il vano scale in misura non inferiore a m 0,80;

d.per le unità immobiliari a destinazione abitativa site in edifici con più di due piani fuori terra, deve essere garantita l'accessibilità mediante scala ubicata all'interno del fabbricato entro vano chiuso, salvo che per le tipologie di edifici a gradoni o articolati su più livelli a quote diverse del terreno, per le quali può essere ammessa l'accessibilità diretta alle singole unità immobiliari dall'esterno.

**7.Soppalchi e controsoffitti**

1. Nei locali aventi altezze interne superiori alle minime stabilite dalle norme dello Strumento Urbanistico Comunale vigente o operante in salvaguardia, è consentito ridurre le altezze di tali locali mediante la interposizione di solai parziali avente funzione di soppalco

,I soppalchi, al fine di non costituire (superficie agibile/utile o accessoria), devono avere:

a) superficie non superiore al 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato qualora non sia destinato a cantina, magazzino e/o deposito;

b) altezza utile sovrastante o sottostante, inferiore a m.2,40.

2. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti e la loro realizzazione è esclusa in corrispondenza di finestre quando ciò pregiudichi il rispetto del rapporto aeroilluminante.

3. In tutti i locali a qualunque uso destinati gli eventuali controsoffitti devono comunque garantire che le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.

4. Nei locali in cui si producono, vendono, somministrano e manipolano a qualsiasi titolo alimenti, devono essere adottati adeguati accorgimenti finalizzati a prevenire rischi da contaminazione legati alla presenza di soppalchi e controsoffitti non idonei.

5. Nel caso gli spazi soprastanti a tali soppalchi risultino di altezza media inferiore a m. 2,40, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per contenere spazi tecnici o ripostigli di servizio dell'unità immobiliare sottostante. La limitazione di cui sopra non si applica nell'ipotesi di soppalchi parziali, aperti a balcone sul vano sottostante, con funzione di passaggio e profondità non maggiore di m. 1,50.

6. Nelle unità immobiliari destinate ad attività artigianali o commerciali i soppalchi sono ammessi quando:

- la superficie soppalcata non sia superariorea al 50% della superficie totale del locale interessato;
- l'altezza della parte sottostante il soppalco non abbia altezza minore di m. 2,40;
- non vi siano chiusure di qualsiasi genere tra la parte soprastante e sottostante del soppalco, in modo che sia assicurata la libera circolazione dell'aria.

**8. Sottotetti e locali seminterrati e interrati**

1. Nei nuclei storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati è consentito, con la finalità di contenere il consumo di nuovo territorio, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

- sottotetti: i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
- seminterrati: i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
-interrati: i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

2. Il recupero e l'uso dei suddetti locali è consentito purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti prescrizioni:

- che siano osservati i 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;
- che l'altezza media ponderale del sottotetto sia di almeno metri 2,20;
- che sia osservato il rapporto pari a 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;
- che gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico avvengano senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda, e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura, e che l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti non sia ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70.

3. Gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui (la realizzazione di aperture, botole, scale) finalizzati alla migliore funzione di tali locali, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti, sono da considerarsi opere interne soggette a S.C.I.A.

È consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di

finestre, lucernai, abbaini, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.

4. L'utilizzo e il recupero a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati è consentito purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti prescrizioni:

- che l'altezza interna non sia inferiore a metri 2,70;
- che le aperture per la ventilazione naturale diretta abbiano superfici vetrate non inferiori ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- che gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non debbano, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;

5. È consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, 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. Gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a S.C.I.A. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457. Gli stessi, inoltre, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti nel Comune per le opere di urbanizzazione.

6. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dello edificio cui l'intervento si riferisce. Le attività di recupero dei sottotetti e di riutilizzo dei seminterrati 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. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

**8.Pluviali**

a.I tubi pluviali devono essere preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali, eccetto negli ultimi 3 m dal livello del suolo quando si trovino su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico.

**9. Impianto antincendio**

a.Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli realizzati a seguito di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, insistenti su strade private e ricadenti nelle aree, qualora non esista un idoneo impianto antincendio nell'arco di 60 m, è necessario prevedere l'installazione dello stesso per l'approvvigionamento dell'acqua ai mezzi operativi antincendio.

**10.Impianti di riscaldamento**

Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:

a.nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;

b.negli edifici di nuova costruzione, in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, nell'ambito di aree in presenza di reti di teleriscaldamento, se la distanza tra l'edificio in progetto e la rete di teleriscaldamento esistente è inferiore a 100 mt., è fatto obbligo di allacciamento, fatti salvi impedimenti tecnici debitamente motivati nella relazione tecnica contenente anche eventuale analisi costi/benefici redatta per il caso di specie.

**Art. 57 - Efficienza energetica della struttura edilizia**

1. L'orientamento delle nuove costruzioni deve perseguire il risparmio energetico , pertanto la progettazione deve considerare i criteri di architettura bioclimatica, con particolare riguardo al sistema complessivo di soleggiamento,d'illuminazione e ventilazione naturale, sia per quanto concerne la collocazione dell'edificio, sia per quanto concerne il sistema distributivo, la localizzazione delle funzioni e degli spazi, l'individuazione delle superfici trasparenti e il controllo degli apporti naturali di calore.

In tal senso le scelte distributive e il dimensionamento delle aperture, compatibilmente con la composizione dei prospetti, devono tener conto che la disposizione ottimale prevederebbe la collocazione degli spazi principali , quali soggiorno, sale da pranzo ecc., devono possibilmente prevedere una finestra orientata entro un settore ± 45° dal sud geografico. I locali di servizio quali bagni, cucine e assimilabili nonché gli ambienti secondari o ad uso discontinuo quali corridoi, ripostigli,scale, dovrebbero essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.

2. Le prestazioni energetiche del sistema edificio – impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:

a. ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;

b. mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni;

c. evitare il rischio di formazione e accumulo di condensa interstiziale e superficiale negli elementi dell'involucro.

Pertanto, è raccomandato l'uso di materiali naturali, riciclabili, salubri e ove possibile locali, caratterizzati da una maggiore sostenibilità ecologica del ciclo produttivo e con migliori prestazioni per quanto concerne la traspirabilità al vapore e lo sfasamento termico nell'isolamento dell'involucro edilizio. Tali materiali ( tra essi anche la calce, le pietre, il legno e i loro derivati, le fibre vegetali, il vetro cellulare) risultano maggiormente compatibili e appropriati nel caso di interventi sugli edifici storici, per i quali vengono richiamate le "Linee d'indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" redatte a cura del MIBAC.

3. La progettazione e la realizzazione degli edifici di nuova costruzione, per sostituzione edilizia, ovvero per demolizione e ricostruzione, deve avvenire in modo da contenere la necessità di consumo di energia, in relazione al progresso tecnologico ed in modo efficiente rispetto ai costi da sostenere, secondo quanto stabilito dalle vigenti normative e in rapporto al contesto costruttivo e paesaggistico locale ( preferire le soluzioni volte a interpretare prassi costruttive locali), alla luce dei nuovi fabbisogni energetici.

In particolare, negli edifici collocati negli ambiti di riqualificazione del territorio rurale gli interventi potranno avvalersi dell'integrazione con sistemi:

- di isolamento naturale per massa, derivati dall'impiego di tetti verdi e di murature portanti;
- di controllo degli apporti solari diretti mediante pergole e frangisole, da preferirsi in legno locale e integrati ad elementi vegetali;
- di elementi di produzione di energia nell'involucro edilizio e negli schermi solari, quali i pannelli fotovoltaici vetro-vetro.

4. Tutte le strutture edilizie opache, verticali e orizzontali, di nuova costruzione oppure oggetto di manutenzione straordinaria, incluse le porte opache prospettanti verso l'esterno o verso locali non riscaldati, devono rispettare i requisiti relativi al contenimento dei consumi energetici secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.

Nel caso di edifici storici le soluzioni da ricercare sono quelle che risultano compatibili sotto il profilo dell'integrazione architettonica e della salubrità degli ambienti abitativi, attraverso l'individuazione di soluzioni migliorative degli elementi edilizi esistenti a partire da una puntuale analisi energetica del manufatto.

Nell'individuazione di soluzioni migliorative dell'involucro edilizio si porrà attenzione alla conservazione degl elementi d'interesse preferendo interventi interni ove possibile e riferibili alla posa in opera di intonaci termici traspiranti o contropareti, e di isolamento delle strutture orizzontali con soluzioni integrate, come nel caso della posa di pannelli in fibre di legno o insufflaggi con materiali naturali adeguatamente trattati.

Nel caso di rifacimento delle coperture, per le stesse dev'essere conseguito l'isolamento termoacustico richiesto per le nuove costruzioni.

Di riferimento circa l'approccio progettuale sono le "Linee d'indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" a cura del MIBAC.
Nel caso di edifici storici, qualora il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici, il progetto adeguatamente motivato e sviluppato nelle soluzioni compatibili.
5. Tutte le chiusure trasparenti (infisso comprensivo di vetro, ovvero di superficie comunque trasparente) ed i soli vetri, ovvero le sole superfici trasparenti, di nuova costruzione od oggetto di manutenzione che interessi anche solamente l'infisso, oppure la sola superficie trasparente, devono rispettare i requisiti relativi al contenimento dei consumi energetici secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.Nel caso di sostituzione dei serramenti esistenti è necessario verificare la tenuta all'aria e all'acqua dei giunti telaio / falso telaio/parete.
Nel caso di edifici storici, qualora il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici, il progetto adeguatamente motivato e sviluppato nelle soluzioni compatibili, dovrà essere autorizzato previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio, di cui all'art.2.
Elementi di controllo del soleggiamento possono essere realizzati mediante l'uso di sistemi tradizionali, quali le persiane o gelosie, oppure, quando il contesto paesaggistico e architettonico lo consenta, mediante l'introduzione di sistemi filtranti orizzontali, quali pergole frangisole con elementi orientabili o elementi vegetali, oppure sistemi verticali anch'essi da realizzare in base alle caratteristiche di esposizione e schermatura da parte di volumi edilizi ove presenti all'intorno.
6. Gli impianti di climatizzazione estiva ed invernale devono rispettare i requisiti relativi al contenimento dei consumi energetici secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.
Laddove possibile sono da utilizzarsi le soluzioni tecnologiche che offrono le migliori prestazioni energetiche adottando sistemi ad alta efficienza, quali i sistemi a bassa temperatura. Nell'ambito delle ristrutturazioni e delle nuove costruzioni è raccomandata l'adozione di sistemi di ventilazione meccanica controllata, sia al fine di conseguire migliori condizioni di confort interno e di salubrità, sia al fine di ridurre i consumi energetici. Nel caso d'impiego d'impianti di climatizzazione è necessario integrare gli impianti agli elementi costruttivi degli edifici e di prediligere impianti centralizzati.
7. Nei casi previsti dalle normative vigenti in relazione al tipo di intervento, devono essere utilizzati sistemi adatti all'uso dell'energia da fonti rinnovabili nei modi e nelle misure stabilite dalle normative stesse. Tali interventi rimangono comunque subordinati alla loro ammissibilità nello Strumento Urbanistico Generale
8. Nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione, laddove il contesto paesaggistico e architettonico lo consenta, è opportuno contribuire a mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici adottando soluzioni migliorative quali:
a. l'uso di elementi vegetali arborei con funzione di controllo microclimatico,
b. l'adozione tetti verdi per ridurre gli impatti paesaggistici e migliorare le prestazioni dell'involucro edilizio mediante l'impiego di tecnologie semplici e materiali naturali, con effetti positivi sulla ritenzione delle acque meteoriche.
9.L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dalla specifica normativa vigente alla quale si rimanda; tale obbligo è incrementato del 10% per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento negli edifici pubblici.
10.Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aereotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
11.I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati); essi devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni di cui al successivo art. 107.

12. Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura non vengono considerati:
-i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
le disposizioni di cui al presente punto 12 valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

**Art 58 - Isolamento acustico degli edifici**
1. Nel caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria che possono avere rilevanza a fini acustici, nonché nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM del 05 dicembre 1997 e s.m. e i. e nel rispetto dell'ulteriore normativa statale e regionale in materia, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento previsti dal sopra citato decreto a difesa dai rumori esterni, dai rumori provenienti dalle unità abitative e a mitigazione di quelli prodotti dal calpestio, dalle attività di vita e lavorative nonché dal funzionamento di impianti.
2. Alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, alla SCIA, ovvero alla CILA, anche nel caso di opere che riguardino l'involucro edilizio e/o gli elementi di separazione orizzontali e verticali delle singole unità immobiliari, è obbligatorio allegare attestazione a firma del progettista dalla quale risulti il rispetto della normativa vigente in materia di isolamento acustico, ovvero che l'intervento non rileva ai fini della medesima.
3. Nel caso di emissioni acustiche, la loro riduzione entro i limiti fissati dalle normative statali, regionali e da eventuale regolamento comunale di acustica può avvenire anche mediante: barriere vegetali ,barriere artificiali, pavimentazioni fonoassorbenti, altri interventi specifici opportunamente individuati.

.
**.Art. 59 - Contenimento dei consumi idrici**
1.Negli edifici di nuova costruzione, nonche nei casi di demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, e obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, nonche, anche nel caso di interventi sull'esistente, l'installazione di apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.
2.Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e/o altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema per la raccolta e per il riutilizzo delle acque meteoriche quale previsto dall'allegato energetico al presente regolamento edilizio.
3.Eventuali cisterne , di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture ., devono essere dotate di un idoneo sistema di filtratura per l'acqua in entrata, nonche di smaltimento dell'eventuale acqua in eccesso, nel rispetto del DLgs n.152/2006 e s.m. e i.
4.L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.
5.La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. Questi contatori potranno essere collocati ai piedi dell'edificio, in apposito locale o armadio coibentato e in tal caso l'ente gestore potrà provvedere all'emissione di bollette individuali. Se collocati all'interno delle proprietà, l'ente gestore emetterà un'unica bolletta relativa al contatore condominiale mentre le letture

dei contatori individuali serviranno solo per suddividere la spesa della fornitura al condominio in modo proporzionale agli effettivi consumi
6.Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
7.Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

**Art. 60 - Sistemi di illuminazione**

1.Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).
2.Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
a.installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
b.installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
c.utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3.Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:
a.installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
a.utilizzare interruttori crepuscolari;
b.utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.
4.Qualora gli spazi a cielo libero siano dotati di un impianto di illuminazione con potenza nominale totale dei corpi illuminanti installati superiore a 500 Watt, occorre attenersi a quanto previsto in materia dalla vigente normativa regionale.

**Art. 61 - Incentivi finalizzati all'efficientamento energetico**

1. Valgono le vigenti disposizioni di legge in materia.

.

**Art.62- Prescrizioni per la protezione dal rischio gas radon**

1. Per quanto il territorio del Comune di Fabrizia sia risultato ad oggi estraneo alla presenza di tale gas inquinante, nella realizzazione di opere edilizie , ai fini della riduzione degli eventuali effetti dell'emissione di gas Radon dovrà essere prevista l'adozione di semplici ed economici accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione del suo ingresso ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del lo stesso che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio.

2. Qualora si accertata la possibile contaminazione i locali seminterrati, con pavimento e/o pareti contro terra devono essere isolati dal terreno mediante un vespaio ventilato naturalmente (a camera d'aria o a ciotolame) o intercapedine comunicante direttamente all'esterno con griglie di protezione, in modo da favorire la circolazione d'aria trasversale e l'effetto di tiraggio per prevenire l'immissione negli ambienti abitativi di umidita e di gas risalenti dal sottosuolo
Per proteggersi dal Radon e inoltre necessario porre in opera sopra il vespaio anche una guaina impermeabile a questo gas (struttura a base di bitume e SBS con una sottile lamina di alluminio interna) e sigillare le vie di penetrazione verticale (in corrispondenza di intercapedini, scarichi, passaggio tubazioni, ecc)

**Art. 63 - Dotazioni igienico sanitarie e modalità di accesso nei locali aperti al pubblico o di uso ubblico**

1. Nel rispetto di quanto ulteriormente specificato nel presente regolamento, nei locali pubblici, ovvero privati aperti al pubblico ( quali : negozi di qualsiasi genere , pubblici esercizi, attività comunque commerciali, attività artigianali, attività di servizio alle persone, attività culturali, ricreative e sportive, studi medici, studi medici convenzionati e ambulatori convenzionati, sedi di associazioni e complessi terziario-direzionali ) è fatto obbligo, in caso di intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria come pure di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, con esclusione dei casi di mero adeguamento e/o dotazione di impianti tecnologici, di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità o la visitabilità, ciò compatibilmente con le dimensioni dei locali e delle aperture preesistenti. Ciò vale anche nel caso di passaggio da uso commerciale a pubblico esercizio, ove è sempre richiesto il conseguimento dei requisiti di visitabilità.
2. Nei casi d'obbligo di cui al comma precedente, la dotazione di servizi igienici dovrà essere adeguata alle prescrizioni per renderli fruibili da persone diversamente abili quando questa sia già obbligatoria per legge o normativa di settore. Dovrà altresì essere garantita possibilità di accesso agli spazi di relazione sia per l'esercizio di attività commerciali, o comunque di vendita e di prestazione del servizio, che per lo svolgimento di attività ricreative e nei complessi terziariodirezionali e culturali. Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali e artigianali, gli spazi di fruizione del servizio o dell'attività, di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione.
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora il previsto superamento di un dislivello avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, queste dovranno avere preferibilmente una pendenza non superiore all' 8%, con possibilità di deroga, secondo quanto stabilito dal comma successivo, nei soli casi di dimostrata impossibilità a realizzare rampe di tale pendenza e comunque solo se di lunghezza non superiore a m.2,00. Tale deroga non è consentita nel caso della ristrutturazione di interi edifici di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n.13, e s.m. e i., fatto salvo quanto statuito dall'articolo 4 della medesima.
4. Laddove le caratteristiche delle unità immobiliari da doversi adeguare, anche in ragione delle esigenze funzionali di esercizio e/o del livello del piano di loro ubicazione non consentano di rispettare i suddetti parametri dimensionali, fatto salvo comunque ogni dovuto adempimento eventualmente dovuto con riferimento alla vigente legislazione in materia, potrà essere consentita deroga, esclusivamente per ammettere proposte alternative, finalizzate al miglioramento della fruibilità, non è comunque ammessa in tali casi il mero conseguimento dell'accessibilità condizionata tramite pulsante. Laddove la particolarità del caso, quale descritta da dettagliata relazione corredata da opportuna documentazione fotografica, non permettesse di poter conseguire alcun adattamento nei sensi di cui sopra, tale deroga potrà consentire anche l'uso di pedane esterne amovibili, in alluminio o altro materiale, da posizionare al momento dell'utilizzo.
5. In ogni caso, qualora la deroga riguardi l'assenso all'attuazione, ovvero all'uso, di soluzionie/o impianti la cui sussistenza potesse non essere direttamente percepita dagli spazi pubblici, ovvero riguardi l'utilizzazione di pedane che non consentano autonomia d'uso, i relativi locali dovranno essere dotati di cartello informativo, integrato dal simbolo internazionale di accessibilità di cui al DPR n.503/1996, posto all'esterno dell'edificio e visibile dai suddetti spazi che attesti ed illustri la possibilità e le modalità di essere fruiti anche da persone diversamente abili nonché di un pulsante di chiamata per ottenere tempestiva assistenza all'ingresso.

**Art. 64 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d."linee vita")**

1.La disciplina relativa alle linee vita è riportata nel D.lgs. 106/2009 ed alle norme tecniche UNI EN 795/2012 e UNI 11578/2015 ; in particolare la norma europea specifica requisiti per le prestazioni e i metodi di prova associati ai dispositivi di ancoraggio per singolo utente che sono destinati a essere removibili dalla struttura. Questi dispositivi di ancoraggio incorporano punti di ancoraggio stazionari o mobili (in grafo di spostarsi) progettati per il collegamento di componenti di un sistema individuale per la protezione contro le cadute in conformità alla EN 363.

Al momento è ancora utilizzato materiale conforme alla UNI EN 795/2002; la UNI 11578/2015 è la norma italiana relativa ai dispositivi di ancoraggio permanenti, che specifica i requisiti e i metodi di prova per dispositivi di ancoraggio, che comprendono punti di ancoraggio fissi o mobili, destinati all'installazione permanente su o nella struttura. La nuova UNI descrive tre tipologie di dispositivi di ancoraggio destinati all'installazione permanente: ancoraggio puntuale, ancoraggio lineare (ancoraggio flessibile). ancoraggio lineare (ancoraggio rigido).

**Art. 65 - Sale da gioco e giochi leciti**

1.Le prescrizioni per le sale da gioco, l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse è contenuta in apposito regolamento comunale.

2. Laddove risulta ammessa, l'attività di sale giochi va assoggettata alle seguenti condizioni e limitazioni di ordine generale e particolare:

a. l'apertura di sale giochi e sale scommesse, sia di nuova formazione sia di sostituzione di attività commerciali, comporta l'obbligo di dotarsi di parcheggi privati pertinenziali ad uso esclusivo dell'attività medesima;

b. l'apertura di sale giochi e sale scommesse, laddove consentita è ammessa se posta a distanza non ravvicinata a luoghi frequentati principalmente da giovani o strutture residenziali o semi residenziali operanti in ambito sanitario e socioassistenziale, o edifici sottoposti a vincolo di tutela storico culturale ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II Titolo I.

3. I locali da destinarsi a sale giochi e sale scommesse devono avere le seguenti caratteristiche ed essere assoggettati alle seguenti limitazioni:

a. essere ubicati al piano terreno;

b.avere accesso diretto all'area pubblica con le vie di accesso e di uscita, ben visibili ,non utilizzabili per l'accesso ad abitazioni private ;

c. non è ammesso l'uso autonomo o collegato di locali interrati o seminterrati, o posti ai piani superiori al piano terra, anche se collegati direttamente con quest' ultimo;

d. avere una superficie minima di mq.100 e una superficie massima di mq. 300;

e. essere dotati degli impianti e servizi richiesti obbligatoriamente dalle disposizioni di leggi e di regolamenti per gli esercizi commerciali, aziende ricettive e locali di pubblico spettacolo nei termini in cui, per numero di utenti, tipo di impianti, ubicazione, detti locali siano equiparabili a dette categorie di attività correlabili a dette discipline;

f. non essere ubicati in locali di civile abitazione;

g. in nessun caso è consentita l'installazione di apparecchi da gioco all'esterno dei locali,

h. le attività, le attrezzature e i giochi già autorizzati e in esercizio alla data di approvazione del presente regolamento devono intendersi fatti salvi qualora non conformi a detta nuova disciplina e devono intendersi a esaurimento per cui sugli immobili che li ospitano sono ammessi solo interventi di manutenzione edilizia.

## *Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico*

*Strade Portici pubblici Piste ciclabili Aree per parcheggio Piazze e aree pedonalizzate Passaggi pedonali e marciapiedi Passi carrai ed uscite per autorimesse pubbliche e private Chioschi/dehors su suolo pubblico Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato Recinzione di spazi pubblici o di uso pubblico Numerazione civica e targhe stradali Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani*

**Art. 66 - Strade , viali privati, portici pubblici e privati, piste ciclabili**

1. I criteri e le modalità di realizzazione di strade necessarie all'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici, delle piste ciclabili e dei portici pubblici e privati, sono definite dalla vigente legislazione in materia e dall'eventuale regolamento comunale.
2. I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della apertura delle stesse al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune, da sottoporre al Consiglio Comunale se competente, che stabilisca quali siano gli oneri a carico del proprietario.
3.I viali privati di accesso devono essere muniti di idonea segnaletica, e possono avere altri accorgimenti atti ad impedire effettivamente il pubblico transito, per limitarne l'accesso agli aventi diritto.
4.Le strade e i viali privati devono adattarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.
5.La disciplina relativa alle strade pubbliche e di uso pubblico è regolata dal vigente codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione.

**Art. 67 - Parcheggi a raso**

1.Le nuove aree sistemate a parcheggi privati a raso plurimi, intendendosi per tali le aree nelle quali siano previsti più posti auto privati, devono essere poste almeno a 2,00 m di distanza dalle finestre del piano terra ed essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi, per evitare l'inquinamento atmosferico e acustico, e devono essere regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto.
2.Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con materiali valutati nel contesto.
3.Nella realizzazione di parcheggi a raso su aree direttamente confinanti con edifici ove si aprano finestre, porte finestre e porte si dovrà avere cura di non inibire o intralciare la funzionalità dei serramenti come pure di non recare pregiudizio alcuno a terzi.

**Art. 68 - Piazze ed aree pedonalizzate**

1.Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano, che consentano inoltre facili operazioni d'ispezionabilità nel caso in cui siano presenti sottoservizi impiantistici.
2.Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento e lo smaltimento delle acque meteoriche. Le pavimentazioni devono essere realizzate preferibilmente utilizzando materiali fotocatalittici per abbattere gli inquinanti, fermo restando l'impiego di materiali conformi al contesto storico-architettonico. Le pavimentazioni delle nuove piazze ed aree pedonali dovranno essere progettate, per sopportare l'eventuale transito o sosta di mezzi anche di soccorso, per veicoli almeno di categoria internazionale N2.
3.Le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere ridefiniti previo studio diretto alla riqualificazione dello spazio pubblico nel suo insieme ed al mantenimento delle superfici permeabili; le piante ad alto fusto dovranno essere collocate in coerenza con quanto previsto da eventuale regolamento specifico comunale.
4.Negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione di spazi pubblici o di uso pubblico, qualora sussistano oggettivi impedimenti all'adeguamento per la completa eliminazione delle barriere architettoniche, deve essere assicurato un adeguato percorso alternativo contestualmente all'intervento.

**Art. 69 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Le vie di nuova formazione devono essere munite di marciapiedi nonché di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. La realizzazione di marciapiedi e di passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico, sia a raso che rialzati, ancorché realizzati su area privata, se effettuati dai proprietari degli immobili che li fronteggiano, devono essere eseguita con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, ovvero dall'Amministrazione competente.
3.La pavimentazione degli spazi pubblici pedonali, e preferibilmente quella dei marciapiedi, deve essere diversificata da quella della sede carrabile utilizzando, di norma, materiali lapidei o fotocatalittici .In presenza di piante, la pavimentazione deve essere realizzata utilizzando le tecniche costruttive di drenaggio urbano per consentire l'afflusso delle acque meteoriche all'interno del sottosuolo occupato dalle radici. I marciapiedi devono avere bordo continuo in pietra.
4.I marciapiedi devono avere dimensioni minime tali da permettere una agevole percorribilità e la sosta pedonale e comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
5.I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, preferibilmente, gradini o ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezione con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12% ( D.M. 14 giugno 1989/ n.236).
6.Sui marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
7.Sugli spazi pubblici pedonali e sui marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali panchine, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.), cassette postali, cabine attesa autobus, W.C. pubblici, armadietti tecnologici, ecc.., nonché alberi e fioriere elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano, fatte salve eventuali prescrizioni di regolamento comunale, laddove presente.
8.Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

**Art. 70 - Passi carrai ed uscite per autorimesse pubbliche e private**

1.L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada e delle eventuali specificazioni di dettaglio contenute in apposite linee guida. I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi per accedere ai propri locali, ovvero agli immobili di proprietà, con veicoli, devono richiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Ufficio preposto e dall'Amministrazione competente. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede.

**Art. 71 - Dehors, gazebo e chioschi su suolo pubblico o privato gravato di servitù di pubblico passaggio**

1.Al fine di perseguire l'obbiettivo di migliorare la qualità e il decoro degli spazi pubblici e/o di uso pubblico, anche in concessione ai privati, tutte le occupazioni di natura pubblica, ovvero privata, su suolo pubblico e/o di uso pubblico in concessione (dehors, panchine, vasi cestini e ogni altro elemento di arredo urbano) devono essere conformi alla normativa comunale vigente ed essere sottoposte al parere del competente Ufficio comunale.
2.I dehors sono costituiti da un'area arredata che consente la ristorazione all'esterno in area pedonale. Gli arredi che

costituiscono i dehors sono tavolini e sedie e, per ogni pubblico esercizio di ristorazione, devono essere tutti uguali. Per proteggere dall'eccessiva insolazione il dehors può essere corredato da ombrelloni o da tende se posto in aderenza ad un edificio.
3.I chioschi sono manufatti rimovibili di forma regolare, con la possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
4.I chioschi devono costituire elemento di valorizzazione ambientale dell'ambito in cui si collocano senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale.
5.I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio.
6.La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere per materiale e colore intonati al contesto in cui si collocano. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti all'interno del chiosco. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo.
7.I gazebo sono esili strutture rimovibili in materiali idonei con copertura leggera in tessuto o in lamina di metallo, di forma regolare, rettangolare o poligonale aperta su tutti i lati, che individuano un'area arredata con tavolini e sedie a pertinenza di pubblici esercizi anche di ristorazione. I gazebo devono costituire elemento di valorizzazione ambientale dell'ambito in cui si collocano, senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I gazebo possono essere appoggiati su pedane solo se non collocati su pavimentazioni storiche o di pregio; esse devono essere corredate di uno scivolo al loro interno. In casi particolari i gazebo possono essere protetti da ringhiere o bassi paraventi vetrati al massimo sui tre lati laterali al flusso pedonale.
8.La forma dei gazebo, i modi costruttivi e gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto.
9.All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante il manufatto stesso nel caso in cui la pavimentazione fosse danneggiata.

**Art. 72 - Recinzioni di spazi pubblici**

1.La realizzazione di recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico dovrà rispettare le prescrizioni del Codice della Strada e risultare coerente col contesto architettonico in cui si inserisce, nel rispetto delle prescrizioni definite dal REU e dal REC vigenti. In tal senso, il relativo progetto dovrà ottenere il parere del competente SUE/UTC.
2.Le recinzioni e gli arredi devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili nel rispetto delle normative di settore e devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano, nonché di facile manutenzione.
3.Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m 0,30 dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza m 1,00 di idonea robustezza o altra idonea soluzione concordata.

**Art. 73 - Numerazione civica e targhe**

1.Qualora nell'ambito degli interventi edilizi sia prevista l'apertura di nuovi ingressi da spazi pubblici o di uso pubblico, ovvero nel caso di costituzione di nuovi interni, l'intestatario del titolo edilizio, nella circostanza della comunicazione di fine lavori e comunque prima di procedere alla presentazione dell'eventuale denuncia o variazione catastale e prima della richiesta di agibilità, se prevista per legge, deve richiedere l'assegnazione dei numeri civici e/o numeri interni secondo quanto stabilito dall'eventuale Regolamento toponomastico.
2. L'obbligo della comunicazione riguarda anche il caso di interventi che comportino la soppressione di numeri civici su aree di viabilità. In caso di demolizioni senza ricostruzione o comunque di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici affinché siano annullati. In caso di inottemperanza alle

norme regolamentari richiamate dall'applicazione dei commi 1 e 2 del presente articolo, deve farsi riferimento al vigente Regolamento toponomastico.

**Art. 74 - Spazi pubblici e di uso pubblico**

1.La progettazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, anche in riqualificazioni di spazi esistenti, dovrà essere orientata a perseguire l'obiettivo di promuovere politiche di sicurezza ambientale, finalizzate alla prevenzione del crimine e di atti lesivi dei comuni valori di civica convivenza; pertanto dovranno essere adottate soluzioni che limitino il determinarsi di situazioni favorevoli al compimento di atti criminali e/o vandalici

2.Le modalità per la progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani trovano riferimento nel D.M. 5 novembre 2001 n.6792 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e nella legge 9 gennaio1989, n.13, e s.m. (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

3.La progettazione dello spazio pubblico urbano dovrà prevedere uno studio illuminotecnico per garantire il giusto illuminamento dell'area nel rispetto di quanto stabilito dalle normative di settore.

4.Le aree pubbliche dovranno prevedere la dotazione di apposite colonnine per il prelievo di energia elettrica e di adduzione di acqua opportunamente collegate con le reti di distribuzione principale, al fine di garantire i relativi servizi in caso di manifestazioni pubbliche, ovvero di pubblica necessita.

2.A tal fine, nella progettazione di parcheggi, dovrà essere evitata la loro concentrazione in aree poco visibili; nella progettazione di spazi verdi, dovrà essere studiata, anche in rapporto alla loro ampiezza, la possibilità di garantire la vicinanza di strade pubbliche al fine di favorire controlli; parimenti, le piantumazioni previste dovranno essere di norma ad alto fusto, evitando le grandi masse cespugliose e muretti che spezzino eccessivamente il campo visivo.

## *Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente*

*Aree verdi - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale - Orti Urbani - Parchi e percorsi in territorio rurale - Sentieri - Tutela del suolo e del sottosuolo*

**Art. 75 - Progettazione e salvaguardia degli spazi verdi**

1.Il Comune riconosce l'importanza del verde urbano pubblico e privato e degli spazi aperti in genere, quali elementi fondamentali del paesaggio e come componente strutturale per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere dei cittadini.

2.Ai fini della progettazione e salvaguardia degli spazi verdi, gli interventi sono soggetti, nei progetti edilizi, al pertinente titolo abilitativo secondo i relativi procedimenti istruttori.

3.Gli interventi che coinvolgono le sistemazioni esterne degli edifici devono essere corredati da un progetto di ripristino e/o riqualificazione che disegni l'assetto finale delle sistemazioni esterne in armonia con il contesto circostante e il paesaggio di riferimento.

4.Nei progetti di semplice sistemazione d'area, non comportanti interventi edilizi di particolare complessità, laddove siano previsti abbattimenti di alberature ad alto fusto o di palmizi, dovrà essere comunicata alla SUE/UTC la data in cui verrà eseguito l'intervento di abbattimento; l'eventuale messa a dimora della nuova pianta dovrà avvenire entro un anno dalla data in cui verrà eseguito l'abbattimento.

5.Per interventi complessi o riguardanti aree pubbliche o ad uso pubblico, potrà essere richiesta la nomina di un professionista con specifiche competenze quale Direttore Operativo per le opere a verde.

6.A fine lavori, la conformità delle opere a verde con il progetto autorizzato sarà attestata mediante idonea dichiarazione, corredata da esauriente documentazione fotografica, a firma del professionista incaricato per la progettazione delle opere a verde.

**Art. 76 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

1.Il verde strutturato deve essere oggetto d'interventi mirati alla conservazione o riqualificazione dell'assetto originario che ha portato a riconoscerne il valore paesaggistico

2.Nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è' consentita l'eventuale installazione di strutture per il gioco e lo sport ma in ogni caso con particolare attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo ed in ogni caso mantenendo in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato e i materiali di pregio.

3.Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici è ammessa la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

4.Non è consentito abbattere o trapiantare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. La sostituzione di singole piante il cui stato di conservazione suggerisce l'abbattimento deve avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie analoghe per portamento, struttura, cromatismo.

**Art. 77 - Orti Urbani**

1.In particolari contesti, determinata l'idoneità del sito allo sviluppo di coltivazioni per produzione di cibo ad uso familiare o per la comunità, è da incentivare la produzione agricola con sistemi anche innovativi.

2.Il verde privato urbano è curato dai rispettivi proprietari per assicurarne la conservazione in condizioni di decoro e sicurezza.

3.Il Comune può mettere a disposizione aree di proprietà pubblica non necessarie ad altri fini per consentirne l'utilizzo, a soggetti che ne facciano richiesta, per lo svolgimento di attività agricole per autoconsumo. In tale caso con deliberazione della Giunta comunale sono stabiliti i requisiti per l'accesso e le modalità di fruizione.

4.Gli orti urbani possono essere realizzati, ove non sussistano divieti di trasformazione a tale usi stabiliti dalla disciplina del PSC, su tutto il territorio comunale che non sia boscato.

5.Per la realizzazione di orti urbani non è consentito l'abbattimento di alberi o la distruzione di formazioni vegetali lineari (siepi, muri di recinzione di particolare rilevanza storico-testimoniale).

**Art. 78 - Sentieri e percorsi in territorio rurale**

1.Il Comune promuove il mantenimento di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare lungo i piccoli corsi d'acqua, privilegiando il mantenimento delle caratteristiche e dei materiali tradizionali e favorendo il potenziamento della segnaletica orientativa e illustrativa dei contenuti ambientali e naturalistici dei diversi contesti.

2.È fatto obbligo ai proprietari frontisti dei sentieri pedonali di mantenere pulita una fascia di almeno 1,50 m, per ambedue i lati, libera da arbusti, rovi e altre essenze che ne impediscano l'agevole e sicura percorribilità.

3.I percorsi pedonali di accesso ad abitazioni o a fondi collocati in ambiti rurali devono adattarsi alla morfologia del terreno ed al contesto paesaggistico, riducendo al minimo i movimenti di terra e la realizzazione di muri di contenimento.

4.Per il consolidamento di scarpate e rilevati sono da utilizzarsi preferibilmente tecniche di "ingegneria naturalistica".

5.I muri di contenimento devono avere limitato impatto visivo, essere di altezza contenuta e devono essere realizzati con la tecnica tradizionale dei muri di fascia mantenendo preferibilmente proporzioni e dimensioni analoghe ai manufatti circostanti.

6.La sostituzione di muri a secco con strutture in c.a., anche se rivestite, non è consentita, così come è da evitare la modellazione dei versanti e la trasformazione dei cigli; l'eventuale realizzazione di nuovi muri in calcestruzzo deve essere giustificata da considerazioni di natura geologica, geotecnica e strutturale che dimostrino analiticamente l'impossibilità di ricorrere alla tecnica già in uso; le teste muro devono essere comunque finite in coerenza con la tecnica tradizionale dei luoghi.

7.Le strade dovranno essere realizzate "a fondo naturale", curando particolarmente la formazione del sottofondo, che dovrà essere drenante; per brevi tratti dotati di accentuata acclività è consentita la realizzazione di fondo in getto,

con finitura superficiale in pietrame .
8.Le acque meteoriche dovranno essere allontanate tramite canalette trasversali in legno o ferro; eventuali canalette di raccolta laterali, se realizzate in getto, dovranno essere rivestite con conci di pietra a spacco.

**Art. 79 - Tutela del suolo e del sottosuolo**
1.La disciplina in materia di tutela del suolo e del sottosuolo è regolata dalle norme dei Piani di bacino per l'assetto geomorfologico e idrogeologico La tutela del suolo e del sottosuolo è perseguita dalle modalità di esecuzione degli interventi edilizi quali individuate, per tutto il territorio comunale, dalle norme geologiche di attuazione dello strumento/piano urbanistico comunale.
2. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.
3.In particolare per i siti anche solo potenzialmente contaminati come definiti dall'art. 240 del D. L.vo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i devono essere eseguite le opere di bonifica previste dalla vigente legislazione statale e regionale.

## *Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche*

*Approvvigionamento idrico Depurazione e smaltimento delle acque Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati Distribuzione dell'energia elettrica Distribuzione del gas Ricarica dei veicoli elettrici Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento Telecomunicazioni*

**Art. 80 - Approvvigionamento idrico**
1.La materia relativa all'approvigionamento idrico è disciplinata "Regolamento di Utenza del Servizio Idrico Integrato", approvato con Delibera della Giunta Regionale n.183 del 12.06.2015
2.E' fatto obbligo, per ogni nuovo edificio residenziale o adibito ad attività commerciali, uffici, studi professionali e simili, l'allaccio al civico acquedotto. In caso contrario, non potrà essere rilasciato Permesso di Costruire o presentata SCIA o CILA senza l'impegno del richiedente ad approvvigionare il nuovo fabbricato di una quantità d'acqua potabile tale da coprire il consumo pro capite giornaliero, potabilità che dovrà essere accertata e verificata periodicamente in conformità alle disposizioni di legge vigente.
3.Il rilascio del certificato di agibilità per gli edifici di cui sopra e subordinato all'avvenuto adempimento all'impegno di cui al comma 1. Nel caso di edificio di abitazione esistente, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile e causa di inagibilità.
4.Negli edifici di nuova costruzione o quelli sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione straordinaria e obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter eventualmente garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
5. I contatori della rete idrica, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono possibilmente essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

**Art. 81 - Depurazione e smaltimento delle acque**
1) La materia relativa alla depurazione delle acque e smaltimento delle acque è disciplinata "Regolamento di Utenza del Servizio Idrico Integrato", approvato con Delibera della Giunta Regionale n.183 del 12.06.2015 con riferimento al D.L. n.152/2006 e successive modifiche dii cui al D.L. n.113/2014.

**Art. 82 - Acque reflue**
1. Le acque reflue domestiche o ad esse assimilate debbono essere convogliate alla fognatura comunale o laddove non sia esistente scaricate nel rispetto del Dlgs. n.152/2006 e s. m. i. Le condutture di scarico devono essere isolate

dai muri per essere facilmente ispezionabili e riparabili e devono essere costruite con materiali impermeabili di diametro adeguato. I pezzi o segmenti delle condutture di caduta devono essere ermeticamente
connessi tra loro in modo da evitare infiltrazioni ed esalazioni.
2.Le condutture di scarico saranno dotate di ventilazione primaria e secondaria di regola verticali e prolungate sopra al tetto, così da non arrecare danno alcuno o molestia al vicinato, e dovranno essere dotate di sifone al piede. Non potranno mai attraversare allo scoperto locali abitati o ove si svolgano attività.
3. Le acque derivanti dai w. c. non potranno essere immessi nelle fognature a sistema dinamico senza che siano passati, all'uscita dai fabbricati, attraverso un sifone a perfetta chiusura idraulica. Gli scarichi dei w. c. e gli scarichi acque delle cucine dovranno essere realizzati su colonne di scarico tra loro indipendenti ed eventualmente riunite alla base.
4.Tutti gli acquai, i lavandini, i bagni, ecc. debbono essere singolarmente forniti di sifone a perfetta chiusura idraulica, possibilmente scoperto per rendere facili le riparazioni. Le condutture dei bagni, acquai, ecc. devono essere di materiale impermeabile e termoresistente. Esse possono convogliare i liquidi nelle condutture dei w.c., mentre non è consentito il contrario.

**Art. 83 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni totali di interi edifici, nelle relative aree pertinenziali dovranno essere individuati spazi destinati all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, dovranno essere concordati con l'ente gestore del servizio e dovranno essere opportunamente mitigati, al fine di nascondere per quanto più possibile alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche ambientali del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.
2. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di immobili vincolati dalla Parte Seconda del Dlgs. n.42/2004 e s.m e i.

**Art. 84 - Distribuzione dell'energia elettrica e del gas**

1.La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata ad apposito ente gestore.
2.La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI, nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazione impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
3.La realizzazione delle linee di fornitura e distribuzione dell'energia elettrica e del gas da parte degli Enti gestori è subordinata a titolo edilizio, fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica, in relazione al caso di specie, qualora gli immobili oggetto di intervento ricadano in zona soggetta a vincolo paesaggistico. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.
3.Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilita potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilita della fornitura
4.Fino all'apparecchio misuratore le tubazioni di distribuzione sono di proprietà del gestore al quale spetta l'onere della manutenzione. Dal contatore agli apparecchi di utilizzazione del gas, l'impianto rimane interamente in proprietà del privato, che dovrà provvedere alla sua manutenzione e ne e responsabile, come pure e responsabile degli apparecchi di utilizzazione. Il contatore di misura resta in proprietà del Gestore, che ne è responsabile e provvede nella sua manutenzione.
5.I serbatoi privati di GPL devono essere realizzati totalmente interrati, nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

**Art. 85 – Ricarica dei veicoli elettrici**

1.Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26/06/2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia , di cui allo stesso allegato 1 ,ai sensi dell'art.4 c.1/ter del DPR 380/2001 e s-m.i.,deve essere obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio

2.Per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità deve essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione per un numero di spazi a parcheggio non inferiore al 20% di quelli totali.

3.Per la dotazione della tecnologia (tipologia di presa, potenza, tipologia di ricarica ed eventuale card necessaria per l'accesso) si fa riferimento al Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (PNire), di cui alla Legge del 7 agosto 2012, n. 134, di conversione del Decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83.

4.Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale.

**Art. 86 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1.La disciplina in merito alla produzione di energia da fonti rinnovabili e da cogenerazione e alle reti di teleriscaldamento viene richiamata dalle normative vigenti in materia.

**Art. 87 - Telecomunicazioni**

1. La materia è regolata, a livello comunale, da una specifica normativa procedurale ai sensi dell'art.8, comma 6, della Legge 22.02.2001, n.36.

2. L' apposito Regolamento individua i criteri per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di telecomunicazione e in genere i sistemi e le apparecchiature, che possano comportare l'esposizione umana a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenze comprese tra 0 Hz e 300 GHz orientato a:

- minimizzare l'esposizione della popolazione alle radiazioni elettromagnetiche non ionizzanti generate da impianti ed apparecchi per le telecomunicazioni;
- assicurare l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione di nuovi impianti, alfine di minimizzare l'impatto urbanistico, paesaggistico ed ambientale delle nuove installazioni e riconfigurazione radioelettrica di quelli esistenti;
- razionalizzare la collocazione delle installazioni sul territorio comunale dando priorità all'utilizzo dei siti pubblici;
- facilitare le installazioni di più impianti di gestori diversi sulla stessa struttura nel rispetto del principio di minimizzazione (co-siting, ovvero condivisione).

## *Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico*

*Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali - Allineamenti - Piano del colore Coperture degli edifici - Illuminazione pubblica - Intercapedini e griglie di aereazione - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici - Serramenti esterni degli edifici Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe - Cartelloni pubblicitari - Muri di cinta e recinzioni Beni culturali e edifici storici - Beni culturali e edifici storici - Cimiteri monumentali e storici*

**Art. 88 - Pubblico decoro , manutenzione. Sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1.Il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo.

2.I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative

tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, i parapetti, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie autorizzate. Per quanto riguarda le scritte e le insegne pubblicitarie abusive, attraverso l'individuazione dei soggetti a cui fanno preciso riferimento, la rimozione delle stesse dovrà essere a cura della Pubblica Amministrazione.
3.I proprietari degli immobili devono rimuovere nel più breve tempo possibile tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono. Sono comunque fatte salve le norme di tutela degli esercizi commerciali di carattere storico di cui al successivo art. 100.
4.Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere realizzati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sottotraccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà.
5. In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti comma 3 e 4, anche in ossequio a quanto previsto all'art. 98.
6.Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza. Il Dirigente responsabile del Settore Protezione Civile e Pubblica Incolumità può ordinare al proprietario di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora gli Uffici della Civica Amministrazione a ciò preposti verificassero, anche di concerto con gli organismi o enti dotati di competenza in materia, gravi carenze manutentive, tali da compromettere la sicurezza e l'igiene, ingiungeranno ai proprietari, assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrato, di mantenere l'edificio in condizioni di igiene e sicurezza adottando soluzioni coerenti con il decoro dell'edificio.
7.In caso di persistente inadempimento da parte dei proprietari, tale da creare grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale, con apposito provvedimento, imporrà l'attuazione dell'intervento; decorso il termine assegnato, potrà disporre l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza e igiene, da parte del Comune, con recupero delle spese, sostenute nelle forme di legge. Al fine di cui ai commi 6) l'Amministrazione comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, fermi restando gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.
8.Non sono soggetti a titolo edilizio gli interventi contingibili ed urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili, limitatamente alle opere provvisionali di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
9.In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute ai commi 1., 2., 3., 4. e 5., sarà provveduto nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti e del Direttore dei Lavori a norma dell'art. 118.

**Art. 89 - Normativa tecnico-estetica per la progettazione degli interventi edilizi**

1.Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici permeabili, ovvero impermeabili, concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto di riferimento e alla valorizzazione dello stesso.
2. La realizzazione o il restauro di dipinti murali e decorazioni artistiche in luoghi o su muri visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, comprese le varie forme di "murales", deve essere autorizzata, ove necessario, nell'ambito del procedimento del titolo edilizio relativo al caso di specie. In tal senso, alla pratica deve essere allegata un'adeguata documentazione fotografica e il progetto deve contenere un bozzetto in scala dell'opera, riportata sul rilievo grafico del manufatto interessato, nonché una descrizione tecnica dell'intervento.
3. Nel caso di realizzazione di nuovi edifici o di nuovi corpi di fabbrica devono essere adottati i seguenti accorgimenti:

a) i fori, le aperture, i camini, le sporgenze, le tettoie, devono essere muniti di reti protettive, dissuasori o altri accorgimenti idonei ad evitare lo stanziamento e il rifugio di piccioni o di animali che comunque possano conseguire problemi di igiene e decoro, senza pregiudicare l'eventuale nidificazione di rondini, rondoni, balestrucci e chirotteri.
b) le superfici vetrate e ogni pannellatura trasparente dovranno risultare poco riflettenti, oppure traslucide o bombate, al fine di evitare collisioni da parte di avifauna.
.4. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che integrino la realizzazione di comignoli, di fori di aereazione o di scarico, di aperture necessario al ricambio dell'aria nelle intercapedine, ovvero di ogni altra apertura che si possa prestare ad accogliere uccelli o animali di piccola taglia, dovranno essere adottate, nel rispetto delle altre eventuali normative di settore, grate o reti antintrusione atte ad evitare il loro intrappolamento, anche in funzione di garantire la sicurezza dell'eventuale impianto.
6. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, fatta salva ogni eventuale sanzione dovuta dalla normativa vigente, si provvederà ai sensi del successivo articolo 118

**Art. 90 - Interventi sulle facciate**

1.Ferme restando le modalità e le tipologie d'intervento con le specifiche individuate dallo Strumento Urbanistico Comunale vigente e operante in salvaguardia, si individua quanto segue.
1. Le riprese parziali di coloriture devono essere eseguite con colori uguali a quelli già in essere. Non sono ammesse tinteggiature che, introducendo un diverso colore, pur sempre concordato con il competente Ufficio comunale, non risultino estese almeno all'intera facciata. Allo stesso modo, non sono ammessi eventuali interventi finalizzati alla coibentazione parziale della facciata.
2. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sottotraccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà avendo cura di ripristinare lo stato originario.
3. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
4. Nella circostanza degli interventi che comportino la riqualificazione complessiva delle facciate, come pure nel caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione edilizia, si dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento. Nel caso di interventi su edifici esistenti dovranno essere conservati gli eventuali elementi di pregio architettonico rinvenibili in elementi quali gronde, cornicioni, mostre, modanature, decorazioni in forma plastica o pittorica, balaustre, ringhiere, ovvero ogni altro elemento decorativo di pregio. E' fatto divieto di rimuovere eventuali dipinti murali, decorazioni artistiche, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi, esposti o meno alla pubblica vista, in assenza di specifica autorizzazione. L'aspetto e il colore delle facciate devono perseguire un armonioso inserimento nel contesto e il rispetto degli elementi qualificanti il paesaggio anche urbano.
5. Nel caso di interventi, anche in manutenzione straordinaria, che giungano ad interessare almeno una intera facciata, dovranno essere posizionate sulla copertura le antenne e/o parabole che risultassero in essa installate non conformemente all'articolo 95 del presente regolamento.
6. Laddove ciò è consentito dallo Strumento Urbanistico Comunale vigente e operante in salvaguardia, gli interventi che comportino modifiche ai prospetti su fabbricati esistenti dovranno di norma rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle bucature. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
7. Fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 98, nel caso di interventi di integrale rifacimento di facciate, anche se limitato ad una di esse, ovvero di sostituzione delle persiane, o di infissi comunque apribili verso l'esterno, se prospicienti su suolo pubblico o di uso pubblico ad altezza inferiore a metri 2,50 si dovrà provvedere alla

dotazione di persiane o di infissi scorrevoli in aderenza alla facciata, le cui guide dovranno essere opportunamente mitigate in relazione alle caratteristiche della facciata.
8. Non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo e comunque necessariamente conformi alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
a. fori di ventilazione da realizzare sui prospetti secondari, sia raso muro che muniti di terminali, ovvero di griglie di protezione, di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;
b. nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate secondarie lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, a condizione che, fatto salvo il rispetto delle specifiche normative, abbiano sportello metallico raso muro, tinteggiato come la facciata, non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati, non intacchino i bauletti o le coperture di coronamento dei suddetti muretti né tantomeno le cancellate.
9. I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria in base a criteri estetici e di logica architettonica.
10. La realizzazione di cappotti termici, o comunque di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, relativi a facciate di edifici direttamente prospicienti il suolo pubblico, con conseguente necessità di occupare porzione dello stesso, è ammessa senza che debba essere corrisposto alcun canone, alle seguenti condizioni:
a. deve essere garantito il raggiungimento dei requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalle normative vigenti;
b. lo spessore esterno non deve superare cm.10 previa autorizzazione del Comando di Polizia Locale;
c. l'intervento deve riguardare l'intera facciata dell'edificio e deve risultare compatibile con le esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
11. Negli edifici storici e negli edifici che risultano inseriti nel repertorio (schede) degli edifici di valore storico architettonico e paesaggistico non è ammessa la realizzazione di cappotti termici. Solo nei casi in cui risulti compatibile con le partiture di facciata, possono essere previsti intonaci termici, in materiali naturali traspiranti, di spessori limitati entro i cm.3.
12. Le verande, ove ammesse dalle disposizioni urbanistiche, devono essere dotate di aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo ricambio d'aria; non potranno essere utilizzate per la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini o servizi igienici, né potranno essere considerate locali abitabili ai sensi delle presenti norme, non avendone i requisiti.
13.Gli interventi elencati al precedente comma lett. a) e b) dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria; nei casi diversi dovranno comunque essere progettati in base a criteri estetici e di logica architettonica; comunque, in tutti i casi, si dovrà operare in modo da impedire la creazione di spazi atti alla nidificazione degli animali.
14. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti e del Direttore dei Lavori a norma dell'art. 118.

**Art. 91 - Servitù pubbliche sui prospetti**

1.È facoltà del Comune, previo avviso ai proprietari e senza indennizzo, applicare o far applicare alle fronti degli edifici, o di manufatti di qualsiasi natura, targhette dei numeri civici e tabelle della toponomastica urbana; piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradale, mensole di sostegno murate sui prospetti a supporto di apparecchi illuminanti per la pubblica illuminazione, ganci di ancoraggio e occhielli di sostegno di funi e cavi elettrici della pubblica illuminazione e di altri impianti tecnologici di interesse pubblico comprese le linee filoviarie e di trasporto pubblico in generale, cassette di derivazione, fotocellule, telecamere e quant'altro sia ritenuto necessario dalla civica amministrazione ai fini della sicurezza urbana, nonché altre parti tecnologiche di impianti di pubblica utilità quali sostegni per impianti di pubblici servizi, oltreché lapidi e fregi decorativi, cartelli indicatori dei pubblici servizi, orologi ed avvisatori stradali ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

2.Gli elementi di cui sopra non devono compromettere la sicurezza statica dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni né costituire barriera visiva di disturbo del traffico, non devono costituire barriera architettonica o percettiva per persone con disabilità motorie o sensoriali; devono essere inseriti in modo rispettoso dell'estetica e del decoro urbano e non creare situazioni di squilibrio luminoso.
3.Nelle nuove costruzioni, per l'attuazione di quanto sopra, il Comune può imporre ai proprietari la predisposizione di tutti gli accorgimenti tecnici atti ad assicurare il miglior esito funzionale ed estetico delle installazioni.
4.I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di non rimuovere le cose oggetto della predetta servitù, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.
5.La manutenzione delle installazioni di cui al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico del Comune o degli altri enti installatori.

**Art. 92 - Aggetti e sporgenze fisse**

1.Balconi ed altri aggetti e non possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non superiormente all'altezza di 3,0 m dal marciapiede soggetto ad esclusivo transito pedonale di uso pubblico e di 4,50 m dal suolo aperto al transito veicolare di uso pubblico; tale altezza si misura a partire dall'intradosso dei medesimi. Nel caso di marciapiedi o strade in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto minimo. Nelle zone di tessuto storico e in quelle sottoposte a tutela paesaggistica le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
2.La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 30 cm.
3.Porte, finestre e vetrine di esercizi commerciali con affaccio diretto su spazi pubblici o di uso pubblico devono essere munite di serramenti non apribili verso l'esterno salvo il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato
4.Nel caso di fronti di edifici lungo vicoli o piccole strade non è consentito realizzare sporti in facciata. Il presente divieto di realizzare tali sporti si estende anche ai cortili e cavedi privati ove si affaccino luci di vani abitabili per non peggiorarne le condizioni di luminosità.

**Art. 93 - Allineamenti**

1.Lungo i percorsi, intesi come vie, strade, assi di percorrenza etc. lungo i quali la distribuzione dell'edificato preesistente rispetti consolidati allineamenti, gli interventi edilizi dovranno rispettare tali allineamenti planimetrici.
2.Anche l'eventuale ricostruzione di edifici e la nuova costruzione di edifici e strutture di servizio all'agricoltura deve essere improntata alla riproposizione dei caratteri stilistici e costruttivi che qualificano l'unità insediativa d'identità paesaggistica e dovranno rispettare gli allineamenti planimetrici determinati dagli antichi impianti.
3.Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine con adeguate soluzioni architettoniche.

**Art. 94 - Coloritura delle facciate degli edifici**

1.Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento degli edifici devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione dei prospetti indipendentemente dal frazionamento proprietario.
2.I materiali e i colori da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.
3.Le facciate e le porzioni di edifici visibili dalle strade e da punti panoramici devono essere sempre completamente ultimati con materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono.
4.I colori da impiegare devono essere preferibilmente di tinta tenue.

5.Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, ecc. esistenti sulle facciate. Qualora siano rinvenuti elementi decorativi pittorici originari, è consentito il loro ripristino coerentemente con le tecniche e forme tradizionali.
6.Eventuali parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc .) presenti negli edifici, in quanto elementi documentali di significato storico-architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
7.I colori e i materiali di facciata delle nuove costruzioni o i rinnovi di quelli esistenti devono essere proposti e preventivamente valutati dallo SUE/UTC.
8.Nel caso di nuova costruzione, le coloriture esterne devono essere già rappresentate sui prospetti del progetto presentato in istruttoria; i campioni e il progetto dei colori approvati devono essere mantenuti in vista nel cantiere fino all'ultimazione dei lavori.
9.E' sempre fatta salva la disciplina dettata dal PSC vigente e laddove sia vigente un Piano del Colore devono essere osservate le disposizioni in esso contenute.

**Art. 95 - Coperture degli edifici**

1.Le coperture devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio.
2.Le coperture piane devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate e avere pluviali o bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. I bocchettoni dovranno essere muniti di griglie in modo da evitarne l'ostruzione. Le coperture dovranno altresì essere dotate di canali di gronda e pluviali verticali in numero e di diametro sufficienti a ricevere e allontanare le acque meteoriche.
3.Non è mai consentita la finitura a vista di coperture a terrazza, anche non praticabili, mediante l'uso di guaine e/o membrane, guaine liquide o trasparenti
4.Nel caso di interventi, anche in manutenzione straordinaria, estesi all'intera copertura dell'edificio, dovrà provvedersi a ricondurre le relative antenne e/o parabole esistenti, ovunque risultino installate nell'intero edificio, al corretto posizionamento previsto dall'articolo 98 del presente regolamento.
5. L'inserimento di coperture a verde pensile, l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, minieolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
6.Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione delle seguenti:

- una difesa costituita da parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 100 cm sul piano del terrazzo; in casi particolari, tali difese potranno essere sostituite da sistemi di ancoraggio idonei a consentire la manutenzione;
- camini, canne di ventilazione e simili;
- parafulmini, antenne;
- lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
- eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.

7.Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto, e integrarsi con l'architettura degli edifici.
8. Sulle coperture a terrazzo praticabili, oltre a quanto consentito ai precedenti commi, sono altresì ammesse strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, berceaux, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere, contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, con ancoraggi per il vento, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m.; questi ultimi contenitori, da posizionare in numero di uno per ogni unità immobiliare dell'edificio, dovranno inoltre avere un'unica apertura e possedere copertura piana o a falda unica inclinata. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. Minimi scostamenti delle caratteristiche e delle misure precedentemente

indicate, nell'ordine del 10% di scostamento, potranno formare oggetto di ordine di conformazione per riportare il manufatto alle caratteristiche e misure stabilite.

9.Le coperture dei tetti a falde non possono, di norma, superare un'inclinazione maggiore di 35° rispetto al piano orizzontale, salvo casi in cui, per particolari forme dell'edificio, soluzioni del tetto, o inserimento di pannelli solari o fotovoltaici, si rendano necessarie pendenze diverse e per le quali il progettista dovrà fornire opportuna giustificazione tecnica.

10. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva salvo nei casi in cui il tetto risulti nel costruito di interesse storico o rivesta particolare interesse storico documentale.

11. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane; è consentita la finitura a vista mediante guaine trasparenti con esclusione delle coperture in ardesia.

12. Le falde devono essere realizzate senza il cornicione di calcestruzzo ma mediante l'utilizzo di tecniche tradizionali mantenendo comunque all'interno della muratura la struttura della soletta di copertura.

13. Nel centro storicizzato o su edifici di interesse storico, nelle falde dei tetti possono praticarsi aperture raso falda, ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, a condizione che:

- le linee di colmo degli abbaini non superino, di norma, le linee di colmo del tetto;
- l'interasse fra le aperture non sia inferiore a m 2,50, in relazione alla forma della falda ed agli assi delle bucature presenti in facciata, ed agli altri elementi presenti (camini, impianti, ecc.)

14. Negli edifici non ricadenti nel centro storicizzato ,e comunque non di interesse storico, possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio.

15. Non è consentito alcun tipo di emergenza , ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, berceaux, parafulmini, pannelli solari termici e fotovoltaici, purché, giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.

16.I manufatti non rispondenti alle caratteristiche di cui al comma precedente precedente nonché per i quali non sia stato ottemperato all'ordine di conformazione saranno oggetto di ingiunzione di demolizione ai sensi del TU dell'edilizia DPR 380/2001.

17. In caso di inottemperanza alle prescrizioni di cui al comma 5 del presente articolo, sarà provveduto a norma dell'art. 118.

**Art. 96 - Illuminazione pubblica**

1.Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni vigenti.

2.Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere costituiti da apparecchi illuminanti aventi una intensità luminosa stabilita o conseguire tale risultato con opportuni sistemi di schermatura

3.I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:

- ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
- ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
- contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.

4.Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano sia diurno sia notturno, senza prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano, aumentando l'interesse delle emergenze con opportune scelte del colore e della direzione della luce.

5.Nell'illuminazione di edifici e monumenti storici devono essere previsti impianti di illuminazione scenografica che diano valore all'architettura con scelte cromatiche, di direzione e intensità della luce, prevedendo lo spegnimento parziale, totale, o la diminuzione della potenza entro le ore 24.00.

6.È concessa deroga, secondo specifiche indicazioni che verranno concordate con gli organi competenti, per le sorgenti che illuminano installazioni artistiche.
7.È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

**Art. 97 - Intercapedini e griglie di aereazione o simili lungo vie e piazze pubbliche**

1.Il collocamento di intercapedini ed altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù di uso pubblico è soggetto a preventiva concessione amministrativa da parte del Comune e al pagamento delle relative imposte.
2.Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
3.I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione e quelli ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi ortogonali all'asse del marciapiede.
4.I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare al suolo pubblico ed ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, grigli o simili; in caso di rottura o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere alla immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione amministrativa si intenderà revocata ed il Comune provvederà agli interventi di ripristino, addebitandone l'onere ai proprietari.
5 Le intercapedini devono essere mantenute pulite, sgombere da qualsiasi materiale a circa e spese dei concessionari; è vietato qualsiasi accesso alle intercapedini fatta eccezione per i varchi per ispezione e pulizia.
In caso di mancata o insufficiente manutenzione delle griglie di aereazione viene applicata la sanzione amministrativa indicata all'art. 118.

**Art. 98 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1.Per ogni edificio è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva e di una antenna parabolica centralizzate. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2.Gli impianti devono essere centralizzati e le antenne poste sulla copertura, possibilmente in posizione centrale, in modo da ridurne l'impatto visivo, senza sporgere dal perimetro del tetto; sono da escludere installazioni in facciata.
3.Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4.Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto o del vano scala, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1. e 2., nonché a quanto prescritto al comma 3., limitatamente alle parti interessate.
5.Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto. E' consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata dei cavedi e dei cortili chiusi ed, inoltre, quando l'installazione avvenga su poggioli/terrazzi purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori, sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e le aree soggette a tutela paesaggistica.
6.In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
7.Nella realizzazione di impianti condottati (idrico, elettrico, di riscaldamento) dovranno essere rispettate le tecniche di rat-proofing, evitando in tal modo di creare spazi ed anfratti utilizzabili da ratti e topi.

8.In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo sarà provveduto a norma dell'art. 118.

**Art. 99 - Serramenti esterni degli edifici**

1. Nel caso di nuove bucature atte a realizzare finestre, porte finestre o porte, come anche nel caso di interventi di modifica/adattamento di serramenti esistenti al fine di adeguarli alle eventuali nuove e/o ulteriori funzionalità previste dal progetto edilizio per i relativi locali, devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche e cromatiche dell'edificio nel quale si inseriscono.
2. I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico, ovvero di uso e/o passaggio pubblico, né aree/spazi privati di diversa proprietà ovvero di uso e/o passaggio comune, all'intorno degli edifici o dell'unità immobiliare, neppure nel movimento di apertura, anche degli eventuali componenti degli infissi esterni, se non ad altezza superiore a metri 2,50 dal suolo o dalla superficie degli spazi soggetti al solo transito pedonale, ovvero ad uso e/o a passaggio comune, ed a m.5,00 dal suolo aperto al transito veicolare.
3. Le porte dei locali pubblici o di uso pubblico che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere preferibilmente collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.
4. Le disposizioni di cui al comma precedente sono derogabili esclusivamente nel caso di unità commerciali e produttive esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, qualora le aperture dei serramenti non interferiscano con le carreggiate stradali veicolari e ciclabili.
5. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nei commi precedenti, sarà provveduto a norma del successivo articolo 118
6. Nei casi di cui al comma 1, come anche nel caso di mera sostituzione dei serramenti costituenti l'involucro edilizio di un edificio o di una singola unità immobiliare, siano essi opachi o trasparenti, dovranno altresì essere rispettate le vigenti disposizioni relative al contenimento energetico.

**Art. 100 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1.Le mostre dei negozi, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali.
2.Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo esercizio, senza occultare detti stipiti con la propria struttura e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3.Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico, così come definiti dai regolamenti comunali e dalle altre norme vigenti, devono essere conservate e mantenute.
4.L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Le tende devono armonizzare con il contesto e l'architettura degli edifici e non sporgere più di 2,50 m dalla linea di spicco del basamento, restando comunque distanti almeno 30 cm dal bordo del marciapiede. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo, non possono essere posti ad altezze inferiori a 2,20 m dal piano del marciapiede.
5.Le insegne e le scritte commerciali luminose non devono intercettare visuali panoramiche o essere prevaricanti sull'ambiente, non devono disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi illuminanti della pubblica illuminazione e non devono compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
6. In caso di inottemperanza alle prescrizioni di cui sopra si applicano le sanzioni di cui al successivo articolo 118.
7.L'Amministrazione Comunale può provvedere e redigere proprio regolamento al fine di disciplinare le tipologie di intervento di cui al presente articolo

**Art. 101 - Cartelloni pubblicitari**

1.La cartellonistica pubblicitaria, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e da non costituire disturbo o confusione visiva nel rispetto delle partiture architettoniche di facciata, dipinte o a rilievo. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e le aree soggette a tutela paesaggistica.

**Art. 102 - Muri di cinta e recinzioni**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli prospettanti su spazi pubblici devono essere adeguatamente inseriti nel contesto ambientale per forme, materiali, dimensioni e colori. A tal fine le soluzioni previste dovranno essere concordate con gli Uffici comunali. In alcuni contesti, le soluzioni da concordare potrebbero prevedere l'inserimento di essenze vegetali con scopo di mitigare la presenza di recinzioni o inferriate.
2. I muri di base che dovessero integrare le recinzioni non potranno avere un'altezza superiore a mt.1,00. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Il Comune, in sede di rilascio o di perfezionamento dell'efficacia dei titoli abilitativi edilizi, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale, in particolare per il mantenimento delle vedute panoramiche. Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m. 2,40. In particolare, nelle aree soggette a esondabilità, lei recinzioni continue (muretti) devono essere dotate d'idonei sistemi atti a garantire il corretto deflusso delle acque.
3. Le recinzioni non potranno in alcun modo essere costituite da materiali improvvisati, e comunque eterogenei tra loro, così che l'Amministrazione comunale potrà imporne la rimozione e comminare le sanzioni da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 118.
4. Possono essere consentite deroghe al presente articolo nei casi di ripristino e/o completamento dei muri di recinzione o di bordo di valore storico o per problematiche di assetto idrogeologico.

**Art. 103 - Beni culturali e edifici storici**

1.I beni culturali sono definiti dalla parte seconda del Testo Unico D.Lgs.42/2004 e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.
2.Per quanto attiene gli interventi in zona di valore paesaggistico valgono le disposizioni del presente regolamento comunale.

**Art. 104 - Cimiteri monumentali e storici**

1. I cimiteri monumentali e quelli storici sono soggetti alla normativa di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. ed alla disciplina del vigente strumento/piano urbanistico comunale.

## *Capo VI - Elementi costruttivi*

*Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche - Serre bioclimatiche Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici - Coperture, canali di gronda e pluviali - Strade e passaggi privati e cortili - Cavedi, pozzi luce e chiostrine - Eventuali materiali e tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza - Piscine e relativi impianti Altre opere di corredo agli edifici*

**Art. 105 - Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche**

1.Il Comune promuove, protegge e garantisce il pieno ed uguale godimento di tutti i diritti umani e di tutte le libertà fondamentali da parte delle persone con disabilita, e promuove il rispetto per la loro intrinseca dignità in piena coerenza con la Convenzione delle Nazioni Unite, sottoscritta dall'Italia in data 30/3/ 2007.

2.La costruzione di nuovi edifici privati, la ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, nonché gli interventi edilizi riguardanti edifici già adeguati alle disposizioni di cui al presente articolo, sono redatti in osservanza alle disposizioni di cui al D. M. 14/6/1989 n. 236.
3.Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità alle persone con disabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30/3 / 1971, n. 118 e s.m.i., alla sezione prima del Capo III (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico) del D.P.R 6/6/2001, n. 380 e s.m.i., al Regolamento approvato con D.P.R. 24/7/1996 n. 503 , al D.M. 14/6/1989 n. 236.
4.I criteri di progettazione per la visitabilità di cui all'art. 5 D.M. 14/6/1989 n. 236 devono essere sempre garantiti per gli interventi eccedenti la mera manutenzione ordinaria, riguardanti singole unità immobiliari destinate o da destinarsi a sale e luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione nonché gli altri luoghi aperti al pubblico di cui ai punti 5.2 e 5.5 dello stesso articolo 5 D.M. 236/89.
5.I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere di edifici o parti di essi verso le destinazioni di cui al comma precedente devono comunque garantire i criteri di visitabilità di cui all' art. 5 D.M. 236/89.
6.In tutti i casi in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica, connessa ad elementi strutturali dell'edificio o della singola unità immobiliare di soddisfare i requisiti di visitabilità di cui ai precedenti commi 4 e 5, deve essere garantita la visitabilità condizionata di cui al punto 5.7 dell'art. 5 D.M. 236/89.
7.Fatta salva l'applicazione del precedente comma, in nessun caso verranno rilasciate autorizzazioni all'occupazione di suolo pubblico comunale o concessioni demaniali all'utilizzo di spazi per mettere in opera dehors di cui al presente regolamento, ove gli stessi non soddisfino i requisiti di cui al precedente 4° comma.
8.Le mere opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3, 1° comma, lett. a) del D.P.R. 380/2001 non possono in ogni caso determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità e/o di visitabilità riferite alle unità immobiliari di cui al precedente comma 4.

**Art. 106 - Serre bioclimatiche**

1. Si definisce serra solare, o bioclimatica, lo spazio ottenuto mediante la chiusura, con struttura completamente trasparente, fatto salvo i componenti della struttura stessa di supporto, di una loggia o di una terrazza, ovvero di un'area prospiciente l'edificio, quando tale spazio chiuso sia finalizzato unicamente ad incamerare la radiazione solare per coadiuvare l'impianto di riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare nella stagione invernale, e sia conforme alle seguenti prescrizioni:
a) in quanto costituente volume tecnico progettato per rispondere alla specifica finalità del risparmio energetico, non può essere inteso né usato, neppure periodicamente, quale locale in ampliamento dell'unità immobiliare, ossia non può determinare la formazione di un nuovo locale riscaldato o comunque atto a consentire la presenza continuativa di persone o un locale accessorio o un luogo di lavoro, e deve presentare dimensioni tali da non risultare riconducibile ad un locale abitabile o agibile, ossia deve avere una superficie inferiore a mq.9 ed un'altezza non superiore a m.2,35, ovvero, nel caso di copertura inclinata, un'altezza media inferiore a m.2,30;
b) deve essere integrato nelle facciate dell'edificio esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest, in adiacenza all'ambiente che si vuole riscaldare;
c) la sua realizzazione non deve pregiudicare in alcun modo il prescritto rapporto aeroilluminante e la funzionalità del locale ad esso retrostante;
d) deve essere apribile e dotato di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
e) dovrà avere caratteristiche architettoniche, tipologiche, estetiche e formali uniformi a quelle dell'intero edificio e la sua presenza dovrà integrarsi armonicamente con l'edificio stesso, facendo comunque salve e non pregiudicando in alcun modo le parti e gli aspetti di pregio storico, artistico o architettonico eventualmente presenti, quali allineamenti, partiture delle facciate, elementi costruttivi e decorativi;
f) dovrà rispettare le distanze dai confini o dai fabbricati ed essere coperte con superfici vetrate.

2. Nel progetto deve essere dimostrato il guadagno energetico, ossia la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra (Qo) e quella dispersa in presenza della serra (Q), dovendo risultare verificato (Qo-Q)/Qo ≥25%. Il conseguimento del risparmio energetico minimo richiesto come requisito in base alla formula indicata dovrà essere conseguito con riferimento all'intero alloggio o, se questo è posto su più livelli, alla parte di alloggio posta allo stesso livello della serra. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.
3. La realizzazione delle serre solari è soggetta a SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

**Art. 107 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1.La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.
2.Sugli edifici ricadenti nel nucleo abitato storicizzato e negli edifici storici, con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente tramite soluzioni integrate con i manti di copertura, i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico. L'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici dovrà essere valutata dagli Uffici competenti.
3.Sugli edifici ricadenti nei restanti ambiti del PSC i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono preferibilmente essere integrati o aderenti nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo saranno preferibilmente posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
4.I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.

**Art. 108 - Coperture, canali di gronda e pluviali**

1.Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche. E' consentito immettere residui acquiformi derivanti dai sistemi di condizionamento e dagli impianti termici a condensazione.
2. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle apposite condotte pubbliche a ciò dedicate. L'impossibilità a provvedere in tal senso a causa dell'assenza delle medesime ovvero a causa di oggettivi impedimenti tecnici dovrà essere congruamente descritto e/o motivato nella relazione tecnica relativa al complessivo intervento proposto.
3. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di m.2,40 dal piano marciapiede o stradale. Negli altri casi è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m.2,00. Nel punto di allaccio con la rete pubblica devono essere installati idonei pozzetti di ispezione.
4. Le opere e le spese necessarie a ripristinare le caratteristiche originarie e la funzionalità della porzione di suolo pubblico comunque interessata dall'intervento, sono a carico esclusivo del titolare dello scarico.

**Art. 109 - Strade e passaggi privati e cortili**

1.Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2.Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

3. La costruzione ed apertura al privato e/o pubblico transito di strade, di passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Autorità competente che ha facoltà di concedere o negare tal autorizzazione, in relazione alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale
4. E' vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale, se non adeguatamente regimato nel rispetto della relativa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Autorità competente.
5. Al livello del piano terra delle facciate prospicienti cortili o comunque spazi privati comuni e/o di uso o passaggio comune non è consentito posizionare unità esterne relative ad impianti di raffrescamento e di climatizzazione invernale, o comunque apparati tecnologici, a meno di nulla osta degli aventi diritto all'uso e/o al passaggio nel cortile.
6. L'installazione di pergolati e gazebi su suolo pubblico o su suolo privato soggetto a pubblico transito è soggetta al rilascio di concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

**Art. 110 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

1.I cavedi, i pozzi luce, le chiostrine o i cortili di piccole dimensioni, spazi circoscritti dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio condominiale, essendo destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari quali bagni, disimpegni, servizi, sono qualificati come "bene comune", e devono essere quindi mantenuti in adeguate condizioni igienico-sanitarie.
2.Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione non sono consentite le chiostrine o pozzi di luce. In casi particolari, nell'ambito di interventi, di ristrutturazione e previo parere della Autorità Sanitaria competente, sono consentiti cavedi, chiostrine o pozzi di luce al solo scopo di illuminare ed aerare esclusivamente bagni, servizi igienici, locali lavanderia ed illuminare con luci fisse scale, ingressi e corridoi, con le seguenti caratteristiche:
· la distanza tra le pareti contrapposte, che potranno presentare esclusivamente luci come definite dal Codice civile, non puo essere minore di m. 3,00;
· devono avere il cielo completamente libero o copertura vetrata trasparente a condizione che questa preveda un'apertura perimetrale priva di infisso pari a quella della chiostrina e devono essere accessibili per le pulizie.

**Art. 111 - Materiali e tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia della tipicità locale**

1.Il restauro filologico consentito dal presente regolamento in particolari ambiti deve essere attuato secondo le indicazioni riportate dalla normativa e in particolare per quanto riguarda gli edifici che rivestono interesse documentale come ad esempio cascinali, fienili, essiccatoi devono essere attuati interventi che tengano conto della cultura materiale e delle tecniche costruttive ricorrenti nel particolare contesto.

**Art. 112 - Sistemazione delle aree di pertinenza**

1.Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 100 cm dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.
2.In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui al successivo punto 4., nonché di quanto eventualmente consentito nel presente regolamento.
3.La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.
4.Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, berceaux, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere. In alternativa a quanto eventualmente consentito dal presente regolamento è possibile posizionare contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, in numero di uno per ogni unità immobiliare, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento, con ancoraggi per il vento, di non più di 3,00 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m.; dovranno inoltre avere un'unica apertura e

possedere copertura piana o a falda unica inclinata. Minimi scostamenti delle caratteristiche e delle misure precedentemente indicate, nell'ordine del 10% di scostamento, potranno formare oggetto di ordine di conformazione per riportare il manufatto alle caratteristiche e misure stabilite.
5.I manufatti non rispondenti alle caratteristiche di cui al comma precedente e per i quali non sia stato ottemperato all'ordine di conformazione saranno oggetto di ingiunzione di demolizione ai sensi del TU dell'edilizia DPR 380/2001.

**Art. 113 - Piscine e relativi impianti**

1.La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi alla specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale.
2. Le piscine private, ovvero di uso condominiale, secondo la definizione di cui al successivo punto 3., destinate esclusivamente all'utilizzo privato da parte dei proprietari aventi titolo e dei loro ospiti, sono consentite, laddove siano ammesse e alle condizioni fissate dallo strumento/piano urbanistico comunale, nelle aree pertinenziali.
3. Si definiscono piscine private quella a servizio di non più di quattro unità immobiliari, ovvero di uso condominiale quelle a servizio di un numero di unità immobiliari superiori a quattro.
4. La realizzazione delle suddette piscine deve rispettare le norme UNI EN 16582-1, UNI EN 16582-2 nonché, in relazione al caso di specie, UNI EN 16582-3.
5. Le piscine con sponde ripide devono prevedere la dotazione di idonee rampe di risalita per la piccola fauna che potesse cadervi dentro.
6. Le piscine dovranno esser dotate di impianto di depurazione con pompa di riciclo e dovranno limitare per quanto possibile l'uso di acqua proveniente dall'acquedotto.
7. L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituisce attività libera
8. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nei punti 5 e 7 del presente articolo, fatta salva ogni eventuale sanzione dovuta dalla normativa vigente, si provvederà ad applicare le sanzioni di cui al successivo art. 118

**Art. 114 - Canne fumarie e comignoli**

1. Le canne fumarie, nel caso di nuove costruzioni, di interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, , dovranno essere contenute all'interno del profilo della parte emergente sagoma dell'edificio, ossia non dovranno risultare in rilevo sulle facciate o loro porzioni.
2. Le canne fumarie devono essere costruite con materiale impermeabile e resistente alle sollecitazioni termiche, opportunamente stuccato nei giunti. Internamente devono presentare superficie liscia, impermeabile, tale da evitare la formazione di depositi e corrosioni e da consentire un adeguato tiraggio ed una facile pulizia.
3. Le canne fumarie devono essere provviste di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulizia, in corrispondenza dei sottotetti ed in altri punti, ove necessario.
4. Ogni canna fumaria, singola o collettiva, deve essere isolata dalle altre, prolungata oltre la copertura e terminare con un comignolo solido e opportunamente assicurato, conforme alle norme vigenti in materia di impianti termici ed antincendio, anche in riferimento alle distanze tra le singole canne previste dalle relative norme UNI–CIG.
5. Negli interventi sull'esistente che, relativamente alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti di riscaldamento, prevedano la realizzazione di canne fumarie esterne, dovranno essere privilegiate soluzioni con canne fumarie collettive, ovvero dovrà essere congruamente giustificata l'impossibilità di operare in tal senso.
6. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo devono essere protetti con materiale isolante. In ogni caso devono essere evitati i contatti diretti con il vano ascensore.
7. Le soluzioni tecniche necessarie alla realizzazione di tali impianti devono tenere conto della conformazione architettonica del fabbricato e della eventuale presenza di elementi di pregio, così da non conseguire pregiudizio all'immobile.

**Art. 115 - Altre opere di corredo agli edifici**

1.Linee guida relative a specifiche tipologie di opere comprese nel presente titolo potranno essere adottate con Deliberazione della Giunta Comunale e comunicate al Consiglio Comunale.
2.Le linee guida, che saranno pubblicate sul sito internet del Comune, avranno carattere di prestazione e saranno finalizzate a mostrare, anche con esempi realizzati, la natura e le prestazioni di dettaglio delle opere, nonché l'obiettivo di qualità che si intende perseguire. Il controllo sull'esecuzione delle opere, in coerenza con tali linee guida, sarà effettuato da parte dei civici uffici competenti per materia.
3.I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto delle "linee guida per pergolati, gazebo su terrazze e terreni" approvate con provvedimenti del Comune.
4.Qualora venga accertata la posa in opera di pergolati e gazebo realizzati in contrasto con le sopra richiamate linee guida, lo S.U.E./U:T:C: invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni di cui all'art. 118 del presente regolamento.

## TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

*Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari*

**Art. 116 – Vigilanza**

1.La vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, è esercitata dal Dirigente del Settore Sportello Unico dell'Edilizia o UTC anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai regolamenti dell'Ente, in relazione quanto disposto dagli articoli 27 e 28 del DPR n.380/2001 e s.m.
2.L'attività di vigilanza viene esercitata anche dal Dirigente responsabile della Direzione Corpo di Polizia Municipale.
3.L'attività di controllo su specifiche materie di competenza di altri uffici comunali viene esercitata dal personale di questi ultimi anche in collaborazione con il personale del SUE/UTC e della Polizia Municipale.
4.L'Autorità comunale esercita la vigilanza sul territorio organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge.
5.Le segnalazioni di privati e/o Enti in ordine a presunti illeciti urbanistico edilizi in corso o già compiuti sul territorio comunale devono indicare con precisione i dati anagrafici del sottoscrittore ed essere debitamente firmate dallo stesso. Segnalazioni anonime o prive dei suddetti elementi di riconoscibilità o del tutto generiche non saranno prese in considerazione e verranno archiviate.
6.I soggetti controinteressati, che abbiano un concreto e diretto interesse a conoscere di una attività edilizia esercitata sul territorio comunale, possono inoltrare richieste al Comune sull'iniziativa stessa in corso di realizzazione e partecipare al procedimento nelle forme e nei modi di cui alla L. 7/8/1990 n.ro 241 e s.m.i.

**Art. 117 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1.Nell'esercizio del potere di vigilanza, i civici dipendenti a ciò delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi, nonché alle costruzioni esistenti.
2.Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili ai funzionari incaricati qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti. I funzionari, peraltro, possono accedere anche in proprietà private, privi di atti autorizzativi, nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

**Art. 118 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. In caso di inosservanza delle normative del presente Regolamento, fatte salve le sanzioni previste da normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 7-bis del D.Lgs. n.267/2000 e s.m. e i. che prevede il pagamento di una somma da € 25,00 a € 500,00 ed emette diffida e messa in mora fissando il termine per l'adempimento.

2. Per quanto attiene il pagamento delle sanzioni in misura ridotta, visto l'articolo 16, comma 2, della legge n.689/1981, quale sostituito dall'articolo 6-bis della legge 24 luglio 2008, n.125, di conversione del D.L. 23 maggio 2008, n.92, che istituisce la possibilità, per le violazioni relative ai regolamenti comunali e alle ordinanze sindacali, di stabilire diverso importo, in deroga alle disposizioni del primo comma del medesimo articolo 16, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista dal già richiamato articolo 7- bis del D.Lgs. n.267/2000, gli importi delle sanzioni possono essere aggiornati con Delibera della Giunta comunale. Per quanto attiene eventuali scritti difensivi, modalità e tempi di ricorso, si rimanda alla disciplina di cui alla legge n.689/1981.

## TITOLO V - NORME TRANSITORIE

*Aggiornamento del regolamento edilizio - Disposizioni transitorie.*

**Art. 119 – Adeguamento del regolamento edilizio**

1.Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi statali e regionali o norme regolamentari di rango superiori che vi contrastano.

2.Il presente Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle norme dello strumento urbanistico vigente. In caso di disposizioni disciplinate sia dal presente Regolamento Edilizio che dallo Strumento Urbanistico Generale prevalgono quest'ultime.

3.Annualmente a far data dall'approvazione del presente Regolamento l'Amministrazione comunale provvede ad apportare le modifiche necessarie ai fini dell'adeguamento a normative sopravvenute senza che ciò comporti variante al Regolamento.

**Art. 120 – Abrogazione di precedenti norme**

1.L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.

**Art. 121 – Disposizioni transitorie**

1.Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente alla sua entrata in vigore.

2.I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi (anche relativamente alle segnalazioni certificate di inizio attività ed alle comunicazioni di inizio lavori asseverate) avviati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio comunale, sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.

# COMUNE DI FABRIZIA

Provincia di Vibo Valentia

# Piano Strutturale Comunale

art. 20 L. R. 19/02 e s.m.i.

## Documento Definitivo

RU

## Regolamento Urbanistico


Gruppo di lavoro
Prof. Arch. Giuseppe LONETTI (Coordinatore)
Arch. Maria Carmela GIUDITTA

Geologo: Dott. Luigi PAGLIARO
Agronomo: Dott. Raffaele M. BERTUCCI
Esperto V.A.S. : Ing. Fausto POTENZA

Responsabile Ufficio del Piano
Geom. Domenico POTAMI

# TOMO 2. RU - Regolamento Urbanistico

*Il presente **Tomo 2.** contiene i riferimenti normativi relativi alla componente urbanistico-territoriale del **REU** (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) di cui il Tomo 1.- REC (Regolamento Edilizio Comunale) è parte ai sensi della DGR n.642 del 21.12.2017.*
*Le due sezioni esplicative (Tomo1. e Tomo 2.) sono capitoli esplicativi del PSC (Piano Strutturale Comunale) di cui il REU è parte integrante all'uopo richiamata negli articoli del presente regolamento.*

**Nel caso di sovrapposizioni di indicazioni normative contenute nei due Tomi deve obbligatoriamente farsi riferimento a quanto contenuto nell'articolato del Tomo 1.**

SOMMARIO ..... 3

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI ..... 8
**Capo 1 - Norme preliminari** ..... 8
Art. 1 - Finalità e contenuti del REU ..... 8
Art. 2 - Regime legale per gli interventi edilizi ..... 8
Art. 3 - Osservanza del regolamento edilizio ed urbanistico ..... 9
Art. 4 - Rapporti con altri Piani e Regolamenti Comunali ..... 9
Art. 5 - Adeguamento alle nuove disposizioni nazionali e regionali ..... 10
TITOLO 2° - STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE ..... 10
**Capo 2 Il Piano Strutturale Comunale (PSC)** ..... 10
Art. 6 - Documenti ed elaborati del PSC ..... 10
Art. 7 - Articolazione e contenuti del PSC ..... 11
Art. 8 - Classificazione del territorio e destinazioni d'uso ..... 12
**Capo 3 - Il Piano Operativo Temporale (POT)** ..... 14
Art. 9 - Indicazioni generali ..... 14
Art. 10 - Finalità e contenuti ..... 14
Art. 11 - Procedure per l' approvazione del POT 10 ..... 15
**Capo 4 - Regolamento Edilizio Urbanistico (REU – tomo1. REC/tomo 2. RU)** ..... 16
Art. 12 - Contenuti ..... 16
Art. 13 - Interventi immediatamente eseguibili ..... 16
Art. 14 - Procedure di approvazione del REU ..... 17
Art. 15 - Tipologie dei piani attuativi unitari ..... 17
Art. 16 - Il Piano Particolareggiato (PP) ..... 17
Art. 17 - Il Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC) ..... 18
Art. 18 - Il Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ..... 20
Art. 19 - Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) ..... 20
Art. 20 - Il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) ..... 21
Art. 21 - Il Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) ..... 22
Art. 22 - Il Piano di Protezione Civile (PPC) ..... 24
Art. 23 - I Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti ..... 24
Art. 24 - Procedure di approvazione dei Piani Attuativi Unitari (PAU) ..... 24
Art. 25 - Programmi Integrati d'Intervento (PINT),Programmi di Recupero Urbano (PRU), Programmi di Riqualificazione Urbana (RIURB), Programmi di Recupero degli insediamenti Abusivi (PRA) ..... 25
TITOLO 3° - TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE ..... 26
Capo 6 Tutela dell'Ambiente ..... 26
Art. 26 - Obiettivi delle disposizioni per la tutela della qualità dell'ambiente ..... 26
Art. 27 - Valutazione d'Impatto Ambientale ..... 26
Art. 28 - Nulla–Osta per l'esercizio di attività specifiche ..... 27
Art. 29 - Distanze di Rispetto dagli Elettrodotti ..... 28
Art. 30 - Disciplina delle zone di rispetto dei cimiteri ..... 29
Art. 31 - Disciplina degli ambiti delimitati nel PAI ..... 29
Capo 7° Disciplina per i vincoli idrogeologici , forestali e paesaggistici ..... 30
Art. 32 - Norme inerenti il vincolo idrogeologico ..... 30

Art.33 - Vincoli relativi alla permeabilità dei suoli ..... 34
Art.34 - Norme inerenti le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (PMFP) ..... 34
Art. 35 - Norme di tutela degli alberi e della flora autoctona ..... 35
Art. 36 - Norme di applicazione della LR 29/2010 ..... 35
Art. 37 - Norme per la tutela paesaggistica inerenti i vincoli inibitori e tutori ..... 35
Art. 38 - Autorizzazione Paesaggistica ..... 36
Capo 8° Protezione dei campi acquiferi ..... 36
Art. 39 - Applicazione e contenuto delle norme di protezione ..... 36
Art. 40 - Ambiti territoriali di protezione delle captazioni ..... 37
Art. 41 - Disciplina nei perimetri di tutela assoluta ..... 37
Art. 42 - Disciplina nei perimetri di protezione primaria e secondaria ..... 37
Capo 9 Valorizzazione dei corsi d'acqua e del paesaggio ..... 39
Art. 43 - Siti e aree di valorizzazione ..... 39
Art. 44 - Tutela dei caratteri ambientali ..... 39
Art. 45 - Salvaguardia del verde e delle alberature ..... 40
Art. 46 - Aste fluviali e corsi d'acqua ..... 41
Cap. 10 Disciplina delle attività produttive ..... 41
Art. 47 - Finalità delle norme ..... 41
Art. 48 - Attività a rischio di incidenti rilevanti ..... 42
Art. 49 - Attività produttive con rilevante impatto sull'ambiente ..... 42
Art. 50 - Impianti di depurazione di acque reflue con ciclo biologico ..... 42
TITOLO 4° IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI ..... 43
Capo 11 Il sistema delle infrastrutture della mobilità ..... 43
Art. 51 - Infrastrutture della mobilità ..... 43
Art. 52 - Aree per il sistema delle infrastrutture ..... 43
Art. 53 - Aree per il sistema delle infrastrutture della mobilità ..... 44
Art. 54 - Impianti di distribuzione dei carburanti ..... 44
Art. 55 - Classificazione delle vie di comunicazione ..... 45
Art. 56 - Distanze minime dalle vie di comunicazione ..... 45
Art. 57 - Fasce di rispetto delle vie di comunicazione ..... 46
Art. 58 - Interventi di ambientazione lungo le vie di comunicazione ..... 46
Capo 12 - Le dotazioni territoriali ..... 47
Art. 59 - Il sistema delle dotazioni territoriali ..... 47
Art. 60 - Le infrastrutture per l'urbanizzazione ..... 47
Art. 61 - Attrezzature collettive ..... 48
Art. 62 - Dotazioni ecologiche e ambientali ..... 48
Art. 63 - Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali ..... 48
Art. 64 - Standards urbanistici ..... 49
Art. 65 - Dotazione minima standards urbanistici ..... 49
Art. 66 - Attrezzature pubbliche ..... 49
Art. 67 - Attrezzature e servizi pubblici di quartiere ..... 50
TITOLO 5° DISCIPLINA UTILIZZAZIONE SUOLO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE ..... 51
Capo 13 Norme generali ..... 51
Art. 68 - Parametri urbanistici ed edilizi – definizioni ..... 51
Art. 69 - Definizioni particolari ..... 59
Art. 70 - Applicazione degli indici ..... 60
Art. 71 - Distanze ed altezze ..... 61
Art. 72 - Parcheggi privati ..... 62

Capo 14 La Perequazione ..... 62
Art. 73 - Finalità, caratteristiche e applicazione ..... 62
Art. 74 - I comparti edificatori ..... 63
Art. 75 - Il procedimento attuativo perequativo nei POT e nei PAU ..... 64
Capo 15 Il sistema insediativo storico ..... 65
Art. 76 - Conservazione ambientale del sistema insediativo storico ..... 65
Art. 77 - Il Centro storico di Fabrizia ..... 66
Art. 78 - Edifici di valore architettonico, culturale e testimoniale ..... 66
Art. 79 - Conservazione e strumenti di intervento nell'insediamento storico ..... 66
Art. 80 - Destinazioni d'uso nel sistema insediativo storico ..... 67
Art. 81 - Unità edilizie e trasformazioni ammissibili ..... 67
Art. 82 - Conservazione e trasformazione delle unità edilizie nel sistema insediativo storico ..... 69
Art. 83 - Ambito del centro storico di Fabrizia ( ATU/tcs -Tessuto urbano a carattere storico) ..... 72
Capo 16 Il sistema insediativo urbanizzato e urbanizzabile ..... 73
Art. 84 - Il tessuto urbano consolidato (tuc) ..... 73
Art. 85 - Norme generali del sistema insediativo consolidato ..... 74
Art. 86 - Ambito del tessuto urbano da riqualificare (ATU/ tuc1 ) ..... 75
Art. 87 - Ambito del tessuto urbano consolidato (ATU/tuc2) ..... 75
Art. 88 - Ambito del tessuto urbano consolidato (ATU/tuc3) ..... 75
Art. 89 - Ambito del tessuto urbano di riqualificazione urbanistica (ATU/tuc4) ..... 76
Art. 90 - Ambiti di trasformazione con destinazione residenziale (ATU/ tdr) ..... 77
Art. 91 - Ambito di trasformazione per insediamenti produttivi (ATU/ tip ) ..... 77
Art. 92 - Attrezzature pubbliche ..... 78
Capo 17 Il sistema a valenza paesaggistico-ambientale ..... 81
Art. 93 - Ambito a valenza paesaggistico-ambientale (ATU/ vpa) ..... 81
TITOLO 6° LA DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO RURALE ..... 83
Capo 18 Sistema del territorio agricolo-forestale e modalità di attuazione (ATU/taf) ..... 83
Art. 94 - Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree agricole ..... 83
Art. 95 - Attività consentite e uso delle aree agricole ..... 84
Art. 96 - Fabbricati di tipo agro-industriale ed allevamenti industriali ..... 84
Art. 97 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, attività estrattive ed acque sotterranee ..... 84
Art. 98 - Attrezzature ricreative e sportive ..... 85
Art. 99 - Unità fondiaria agricola (unità agricola) e unità aziendale minima ..... 85
Art.100 - Edificazione nelle zone agricole e definizioni ..... 86
Art. 101 - Attività vietate in zone agricole ..... 86
Art. 102 - Deroghe ai requisiti degli interventi edilizi ..... 87
Art. 103 - Vincolo di inedificabilità ..... 87
Art. 104 - Usi connessi all'attività agricola ..... 87
Art. 105 - Fabbricati per le abitazioni rurali (uso U1) ..... 88
Art. 106 - Fabbricati di servizio (Uso U2) ..... 88
Art. 107 - Fabbricati per allevamenti aziendali (Uso U3) ..... 89
Art. 108 - Colture protette (uso U4) ..... 90
Art. 109 - Serre industriali (uso U5) ..... 90
Art. 110 - Fabbricati per la lavorazione dei prodotti aziendali (uso U6) ..... 90
Art. 111 - Fabbricati per l'esercizio dell'agriturismo (uso U7) ..... 91
Art. 112 - Classificazione del territorio agro-forestale ..... 91
Art. 113 - Prescrizioni per la difesa del suolo, del sottosuolo e dell'acqua ..... 94
Art. 114 - Disciplina degli interventi edilizi ..... 95
Art. 115 - Specie vegetali ..... 96

Art. 116 - Condizionalità (criteri di gestione obbligatoria) ..... 98
TITOLO 7° ATTUAZIONE DEL PSC E DEL RU ..... 99
Capo 19 Modalità di attuazione ..... 99
Art. 117 - Norme generali ..... 99
Art. 118 - Intervento edilizio diretto e categorie d'intervento ..... 99
Art. 119 - Mutamento della destinazione d'uso ..... 102
Art. 120 - Opere di arredo urbano ..... 103
Art. 121 -Permesso di costruire in lotti interclusi ..... 103
Art. 122- Richiesta parere preliminare ..... 104
.Capo 20 Norme riguardanti la fruizione delle attrezzature e delle strutture edilizie ..... 104
Art. 123 - Prescrizioni e norme riguardanti eliminazione barriere architettoniche ..... 104
Art. 124 - Percorsi pedonali ..... 104
Art. 125 -Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni ..... 105
Art. 126 -Accessi ..... 105
Art. 127 - Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione-corridoi-passaggi ..... 105
Art. 128 - Percorsi interni verticali: scale, rampe, ascensori, impianti speciali ..... 105
Art. 129 - Percorsi esterni orizzontali di pertinenza alle costruzioni ..... 106
Art. 130 - Locali igienici ..... 106
Art. 131- Pavimenti ..... 107
Art. 132 - Infissi: porte, finestre, parapetti ..... 107
Art. 133 - Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici – cassette corrispondenza ..... 108
Art. 134 - Edilizia abitativa: alloggio ..... 108
Art. 135 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli ..... 108
Art. 136 - Locali pubblici ..... 109
Art. 137 – Deroghe ..... 109
Art. 138 – Sanzioni ..... 109
TITOLO 8 - EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO ..... 109
Capo 21 - Natura e scopo delle norme ..... 109
Art. 139 - Finalità e disposizioni generali ..... 109
Art. 140 - Competenze e ambito di applicazione ..... 110
Capo 22 Prestazioni dell'involucro ..... 110
Art. 141 - Orientamento dell'edificio ..... 110
Art. 142 - Protezione dal sole ..... 111
Art. 143 - Inerzia Termica ..... 111
Art. 144 - Isolamento Termico ..... 111
Art. 145 - Indice di prestazione energetica edificio ..... 113
Capo 23 Efficienza Energetica degli Impianti ..... 113
Art. 146 - Ventilazione meccanica ..... 113
Art. 147 - Impianti centralizzati di produzione calore ..... 113
Art. 148 -Sistemi di produzione ad alto rendimento ..... 113
Art. 149 - Contabilizzazione energetica ..... 113
Art. 150 - Regolazione locale temperatura dell'aria ..... 114
Art. 151 - Sistemi a bassa temperatura ..... 114
Art. 152 - Efficienza illuminazione artificiale ..... 114
Art. 153 - Efficienza elettrodomestici ..... 114
**Capo 24 Fonti Energetiche Rinnovabili** ..... 114
Art. 154 - Produzione energetica ..... 114
Art. 155 - Impianti Solari termici ..... 115
Art. 156 - Solare Fotovoltaico ..... 115
Art. 157 - Sistemi solari passivi ..... 115

Art. 158 - Impianti a biomasse ..... 116
Art. 159 – Geotermia ..... 116
Capo 25 Sostenibilità Ambientale ..... 116
Art. 160 - Valutazioni energetiche nei piani attuativi ..... 116
Art. 161 - Certificazione ambientale ..... 116
Art. 162 - Materiali ecosostenibili ..... 116
Art. 163 - Recupero acque piovane ..... 116
Art. 164 - Tetti verdi ..... 117
Capo 26 Modalità per ottenere gli Incentivi ..... 117
Art. 165 - Categorie di consumo ..... 117
Art. 166 - Incentivi per edifici certificati "CasaClima" ..... 117
Art. 167 - Modalità per ottenere la certificazione Casaclima ..... 118
Art. 168 - Sportello Casa Clima ..... 118
TITOLO 9 PRESCRIZIONI VARIE ..... 119
Capo 27 Norme igieniche delle abitazioni in ambiti rurali ..... 119
Art. 169 - Norme edilizie ..... 119
Art. 170 - Norme igieniche ..... 119
Art. 171 - Collegamenti alla viabilità ..... 119
Art. 172 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti ..... 119
Art. 173 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità ..... 120
Art. 174 - Ispezioni e sanzioni ..... 120
Art. 175 - Fabbricati rurali di servizio all'azienda ..... 120
Art. 176 - Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo ..... 120
Art. 177 - Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali ..... 121
Capo 28 Disciplina installazione ed esercizio impianti telefonia cellulare ..... 121
Art. 178 - Finalità e misure di tutela ..... 121
Art. 179 – Autorizzazioni ..... 121
Art. 180 - Domanda e documentazione ..... 121
Art. 181 - Ubicazione degli impianti ..... 122
Art. 182 – Controlli ..... 123
Art. 183 - Responsabilità e inadempienze ..... 123
Art. 184 - Impianti esistenti ..... 123
Capo 29 Disciplina per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere ..... 123
Art. 185 - Modalità per l'apertura e la coltivazione ..... 123
Art. 186 - Domanda di autorizzazione per l'apertura di cave o torbiere ..... 123
Art. 187 - Documentazione tecnica ..... 124
**Art.** 188 - Decadenza in caso di interruzione della coltivazione ..... 124
Art. 189 - Cave e torbiere esistenti ..... 124
Capo 30 Disciplina per i miglioramenti tecnologici ..... 125
Art. 190 - Miglioramenti tecnologici ..... 125
Art. 191 - Sottotetti e locali seminterrati e interrati ..... 125
TITOLO 10 DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE ..... 126
Cap. 31 Disposizioni finali e transitorie ..... 126
Art. 192 - Poteri di deroga ..... 126
Art. 193 - Sanzioni ..... 127
Art. 194- Entrata in vigore ..... 127
Art. 195 - Completamento delle opere edilizie ..... 127
Art. 196 - Recupero degli interventi abusivi ..... 127

# TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

## Capo 1 - Norme preliminari

### Art. 1 - Finalità e contenuti del REU

1.Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU), articolato in **Tomo 1. Regolamento Edilizio Comunale (REC)** e **Tomo 2. Regolamento Urbanistico (RU)** , disciplina le trasformazioni ammesse del territorio comunale e la sua tutela ambientale, in base alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), in conformità alla Legge Urbanistica Regionale n° 19 /2002 ,e successive modifiche o integrazioni, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

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

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

3. Il REU, inoltre, contiene:

- le norme urbanistiche ed edilizie attinenti alle attività di costruzione, di sicurezza e risparmio energetico, di adeguamento alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 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 per gli interventi edilizi

1. 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.

2. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è 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.

3. 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 12° art. 60, 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 rilascio

del permesso di costruire, oppure quando i richiedenti la trasformazione le realizzino a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
4. 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 relative alla "Disciplina degli ambiti interessati dalle delimitazioni del PAI" a cui si rimanda per una più completa descrizione della norma.
5. 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.
6. 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.
7. L'entrata in vigore del PSC e delle presenti norme comportano la decadenza di permessi di costruire non conformi, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati entro un anno dal rilascio dello stesso e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. Gli immobili non completati il cui permesso di costruire sia decaduto, potranno essere ultimati previo rilascio di nuovo permesso di costruire, sempre che si adeguino alle prescrizioni del PSC e del REU; in questo caso gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed 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**
1. 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 e Urbanistico ( Tomo 1. / Tomo 2.). 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**
1. Oltre alle prescrizioni del presente REU, e allegati relativi al PSC, 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 - Adeguamento alle nuove disposizioni nazionali e regionali**
1. 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.
2. 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.

3. 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 del PSC

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

### DOCUMENTO PRELIMINARE

**A. COMPONENTE URBANISTICA**

| | | |
|---|---|---|
| 01 QNS | La carta dei Piani sovracomunali e dei vincoli | *scala 1:10.000* |
| 02 QNV 1.1 | Tutela delle risorse naturali,culturali, storiche e paesaggistiche | *scala 1:10.000* |
| 03 QNV 1.2 | Tutela delle risorse naturali,culturali, storiche e paesaggistiche. Ambito urbano | *scala 1: 4.000* |
| 04 QNC 1.1 | Il P. di F. vigente | *scala 1: 2.000* |
| 05 QNC 1.2 | Lo stato di attuazione del P.d.F. vigente | *scala 1: 2.000* |
| 06 QAA | Censimento delle risorse ambientali | *scala 1:10.000* |
| 07 QAP/QAU/QAV | Individuazione caratteri,valori e vulnerabilità | *scala 1:10.000* |
| 08 QAS | Sintesi delle risorse,dei valori e delle criticità del sistema ambientale | *scala 1:10.000* |
| 09 QAR | Identificazione e valutazione dei rischi | *scala 1:10.000* |
| 10 QSD/QSE | Dinamiche demografiche,patrimonio edilizio e sistema economico | |
| 11 QSR/QSI/QSV | Risorse e infrastrutture territoriali, valori e identità | *scala 1:20.000* |
| 12 QMI 1 | Sistema insediativo: elementi di storia urbana | *scala 1: 2.000* |
| 13 QMI 2 | Sistema insediativo : struttura urbana e sistemi dei servizi pubblici | *scala 1: 2.000* |
| 14 QMR 1 | Sistema relazionale: connessioni e infrastrutture per la mobilità | *scala 1: 2.000* |
| 15 QMR 2 | Sistema relazionale: reti energetiche, tecnologiche e delle telecomunicazioni | *scala 1: 2.000* |
| 16 PSR/PSO | Individuazione degli elementi salienti del Quadro Conoscitivo e degli obiettivi di assetto e sviluppo territoriale | *scala 1:10.000* |
| 17 PSM 1.1 | Individuazione di massima delle principali scelte di Piano | *scala 1:10.000* |
| 18 PSM 1.1 | Individuazione di massima delle principali scelte di Piano. Ambito urbano | *scala 1: 4.000* |
| 19 PSM 2 | Carta della fattibilità geologica. Ambito urbano | *scala 1: 4.000* |
| 20 PSM 3.1 | Sovrapposizione scelte PSC con la fattibilità geologica Ambito urbano | *scala 1: 4.000* |
| 21 PSM 3.2 | Sovrapposizione scelte PSC con ubicazione indagini geognostiche e geofisiche. Ambito urbano | *scala 1: 4.000* |
| 22 PSM 3.3 | Sovrapposizione scelte PSC con PdF vigente | *scala 1: 2.000* |
| 23 REL 1 | Relazione generale | |
| 24 REL 2 | Relazione quadro normativo di riferimento | |
| 24 REL 3 | Linee guida per la formazione del REU | |
| 25 VAS | Valutazione ambientale strategica. Rapporto preliminare ambientale | |

**B. COMPONENTE GEOLOGICA**

| | | |
|---|---|---|
| 01 | Carta geologica | *scala 1:10.000* |
| 02 | Carta litotecnica | *scala 1:10.000* |
| *03* | Carta clivometrica | *scala 1:10.000* |
| 04 | Carta dell' Altimetria | *scala 1:10.000* |
| 05 | Carta geomorfologica | *scala 1:10.000* |
| 06 | Carta idrogeologica | *scala 1:10.000* |
| 07 | Carta dei vincoli | *scala 1:10.000* |
| 08 | Carta della pericolosità sismica | *scala 1:10.000* |

| | | |
|---|---|---|
| 09 | Carta della fattibilità geologica | *scala 1:10.000* |
| 10 | Norme tecniche di attuazione | |
| 11 | Relazione geomorfologica | |

**C. COMPONENTE AGROFORESTALE**

| | | |
|---|---|---|
| 01 QCA.1 | Uso Reale del suolo | *scala 1:10.000* |
| 02 QCA.2 | Carta dei suoli | *scala 1:10.000* |
| 03 QCA.3 | Carta della capacità d'uso dei suoli | *scala 1:10.000* |
| 04 QCA.4 | Carta del valore agricolo | *scala 1:10.000* |
| 05 | Relazione agronomica | |

**D. PROGETTO DEFINITIVO**

| | | |
|---|---|---|
| **01** DCT 1.1 | Individuazione dei territori urbanizzati (TU), urbanizzabili (TDA), agricolo-forestali (TAF) | *scala 1:10.000* |
| 02 DCT 1.2 | Individuazione dei territori urbanizzati (TU), urbanizzabili (TDA), agricolo-forestali (TAF)- Ambito urbano | *scala 1: 4.000* |
| 03 DRN | Individuazione delle risorse naturali e antropiche | *scala 1:10.000* |
| *04* DCL 1.1 | Individuazione delle condizioni limitanti la trasformabilità urbana | *scala 1:10.000* |
| *05* DCL 1.2 | Individuazione delle condizioni limitanti la trasformabilità urbana | *scala 1: 4.000* |
| *06* DCS | Individuazione di sistemi e ambiti territoriali | *scala 1: 4.000* |
| *07* DAT | Specificazione degli ATU. Aree territoriali urbane con carattere unitario | *scala 1: 4.000* |

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 il disegno degli elaborati grafici e le dimensioni e i confini reali riscontrabili nel territorio prevalgono questi ultimi.
I limiti alla edificazione derivanti dalle prescrizioni del PAI, dallo studio geomorfologico e riportati nelle tavole del PSC e negli allegati del REU, ove ricadano all'interno degli ambiti a destinazione urbana, definiscono unicamente le relative parti direttamente interessabili dall'edificazione, per cui resta ferma la piena utilizzabilità dell'interezza degli ambiti individuati, sia ai fini del calcolo delle quantità edificabili, sia sotto quello della realizzabilità di servizi pubblici e/o ad uso collettivo che non implichino la costruzione di immobili.

### Art. 7 - Articolazione e contenuti del PSC

1. Le norme del PSC si occupano:

- delle aree da sottoporre a norme particolari ai fini della tutela dei beni paesaggistici ed 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 per la realizzazione di nuovi insediamenti, residenziali produttivi e di servizio, e per il recupero di quelli esistenti, individuando i relativi ambiti e stabilendone obiettivi, funzioni,requisiti ambientali morfologici e prestazionali;
- delle trasformazioni attuabili con intervento diretto, in conformità alla disciplina del REU;
- dell'organizzazione delle attrezzature e dei servizi collettivi di interesse pubblico in relazione agli standard urbanistici;
- dei tracciati della rete stradale e relative attrezzature di servizio, nonché degli impianti tecnologici d'interesse pubblico e della loro collocazione;

- delle aree vincolate come zone di rispetto relative a: viabilità urbana ed extraurbana, impianti a rete di natura territoriale, attrezzature cimiteriali, fasce fluviali, servizi e/o 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 e destinazioni d'uso**

1. Il ***Quadro Conoscitivo*** relativo al PSC classifica il territorio comunale in:
   - urbanizzato;
   - urbanizzabile;
   - agricolo-forestale.

La perimetrazione di tali ambiti generali, riportata nelle tavole del PSC alle varie scale di riferimento, detta le linee per la definizione degli interventi.

2. Come territorio **urbanizzato** vengono individuate le parti dell'abitato, anche storicizzato, caratterizzate dalla presenza di insediamenti in prevalenza residenziali finalizzati all'uso urbano, generalmente servite da viabilità ed infrastrutture a rete.

Dello stesso ambito fanno parte anche i nuclei abitati caratterizzati dalla presenza di insediamenti residenziali accentrati e/o diffusi nel territorio, oltre il nucleo principale, serviti comunque da viabilità, infrastrutture a rete e altre attrezzature di servizio.

3. Come territorio **urbanizzabile** vengono individuati quei terreni che sono destinati dal PSC a nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi, normalmente differenziabili dagli usi agricoli.

4. Come territorio **agricolo e forestale** vengono individuate le parti del territorio non urbanizzate, 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.

5. 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 i seguenti sistemi:
   - il sistema delle aree di tutela e salvaguardia
   - il sistema insediativo storico
   - il sistema insediativo consolidato
   - il sistema delle aree 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:**

- parti del territorio con vincoli del PAI;
- parti del territorio con vincoli idrogeologico e forestale;
- parti del territorio vincoli di rispetto dei corsi d'acqua;
- parti del territorio con vincoli degli usi civici;
- parti del territorio con vincoli derivati dalla presenza di: elettrodotto, gasdotto ecc. (in misura parametrica);
- aree con vincolo cimiteriale;
- aree con vincoli di rispetto stradale (in misura parametrica).

Tale sistema comprende inoltre le aree sottoposte a speciali misure di tutela e salvaguardia di tipo paesaggistico- ambientale, geomorfologico, igienico–sanitario, di sicurezza, nelle quali gli interventi sono soggetti alle misure di tutela e salvaguardia di riferimento nazionale e/o regionale, se non previste dallo stesso PSC.

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

- il **centro storico,** che individua i tessuti urbani di più antica (o meno recente) formazione la cui stratificazione rende più riconoscibili le fasi formative di impianto; esso comprende anche gli edifici di interesse storico-architettonico e gli edifici e complessi di interesse storico-culturale e testimoniale, con relative aree di pertinenza, pertinenti all'area urbana;
- le **strutture insediative extraurbane** o puntuali, costituite da edifici e complessi di interesse storico–culturale e testimoniale, con relative aree di pertinenza, interpretati come elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio e riportati negli elaborati del PSC.

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

- i tessuti urbani di recente formazione , generalmente compatti, serviti da opere di urbanizzazione, caratterizzati da destinazioni prevalentemente residenziali, di articolazione varia, ubicati a ridosso del Centro Storico;
- i tessuti di formazione più recente, caratterizzati da una morfologia meno compatta, serviti da opere di urbanizzazione, caratterizzati da destinazioni prevalentemente residenziali, di forma geometrica autonoma, situati nella periferia urbana o a ridosso delle frazioni;
- i tessuti caratterizzati da morfologia rada, situati ai margini di quelle precedenti e anche delle frazioni presenti sul territorio comunale, oltre il nucleo abitato principale, comprese quelle interessate da piani attuativi che si richiamano allo strumento urbanistico previgente.

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

- le parti del territorio interessate da localizzazioni non attuate previste dallo strumento urbanistico previgente, 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 ubicate anche in territorio extraurbano.

**e) Il Sistema agricolo e forestale è costituito da:**

- parti del territorio di valore naturale e ambientale che comprendono le aree del patrimonio agricolo forestale, non suscettibili di trasformazione a fini insediativi per condizione morfologica, ecologica, e paesaggistico ambientale;
- parti del territorio a vocazione produttiva agricola.

Per tale sistema sono previste specifiche modalità di attuazione con azioni tese alla tutela e alla valorizzazione degli ambiti, distinguendo quelli a vocazione agricola da quelli di riserva naturale e tutela, secondo le indicazioni del PSC.

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

- le aree già interessate da servizi e attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse;
- le aree non edificate che il PSC destina a servizi pubblici;
- le aree non edificate destinate dal PSC a completamento della dotazione degli standard urbanistici.

6. La definizione dei sistemi insediativi, con relativo dimensionamento, è disciplinata 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.

7.Gli allegati del PSC individuano le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria di pertinenza del centro storico e del sistema insediativo consolidato così come specificate dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 25 gennaio 1967 n. 425; essi rimandano ai PAU l'individuazione delle opere di urbanizzazione di loro pertinenza.

8. 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 non edificabili, possono essere utilizzate ai fini del calcolo dei volumi delle varie destinazioni d'uso previste, laddove ricadano all'interno del perimetro delle ATU o nelle aree agricole degli ambiti del Sistema Agricolo e Forestale.

## Capo 3 - Il Piano Operativo Temporale (POT)

### Art. 9 - Indicazioni generali

1.Il Piano Operativo Temporale (POT), di cui all'art. 23 della LUR e s.m.i., è strumento urbanistico facoltativo, predisposto in conformità alle previsioni del PSC e senza modificarne i contenuti, che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare in un arco di tempo determinato.
2.Il POT ha valore ed effetti del Programma Pluriennale di Attuazione e deve essere coordinato con il bilancio pluriennale comunale; esso costituisce 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.
3.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.
4.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, 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 a stipularle, per quanto di competenza, con adeguate garanzie finanziarie e con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

### Art. 10 - Finalità e contenuti

1.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.

2. Al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare i suddetti interventi, il Comune può attivare un concorso pubblico, come manifestazione d'interesse, 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.
3. 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. 11 - Procedure per l' approvazione del POT**

1. 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.
2. 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.
3.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.
4. Entro i termini di deposito di cui al comma 2 precedente, osservazioni al POT possono essere presentate in forma scritta da chiunque, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.
5. 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 ed incoerenze con il PSC e PTCP. Decorso infruttuosamente il termine di cui al primo capoverso la giunta comunale predispone il POT nella sua veste definitiva rimettendolo al Consiglio per la prescritta approvazione.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 – tomo1. REC/tomo 2. RU)

***Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico, annesso al PSC, articolato in Tomo 1. e Tomo 2. ( di cui all'art.1, p.1 delle presenti norme) , contiene e aggiorna le norme e le disposizioni che riguardano gli interventi sul sistema ambientale e insediativo, disciplina le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio ed indica le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal piano;***

*b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;*

*c) le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti;*

*d) le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche in conformità e nel rispetto delle leggi e dei piani nazionali e regionali vigenti;*

*e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione elle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legislazione vigente;*

*f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi.*

*Per la conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale, il Regolamento Edilizio ed Urbanistico, prevede, nell'elenco degli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire e per la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione del patrimonio architettonico.*

### Art. 12 - Contenuti

1. Il Regolamento Edilizio e Urbanistico (REC /RU), oltre ai contenuti di cui al precedente art. 1, contiene la disciplina generale degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Il Regolamento contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
2. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, disciplina i seguenti interventi da attuarsi con intervento diretto:
   - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
   - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia negli ambiti del sistema insediativo storico sia negli ambiti da riqualificare;
   - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

### Art. 13 - Interventi immediatamente eseguibili

1.Gli interventi relativi ad attività di nuova edificazione e di trasformazione edilizia fisica e funzionale, anche di carattere conservativo, immediatamente eseguibili negli ambiti del territorio comunale sono quelli che ricadono nelle aree individuate dal PSC relativamente:

- al sistema insediativo storico
- al sistema insediativo consolidato
- al sistema agricolo e forestale
- al 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.

2. 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

3. Gli interventi di Restauro Scientifico, di Restauro e Risanamento Conservativo, e di Ristrutturazione Edilizia che riguardi 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.

**Art. 14 - 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. 15 - Tipologie dei piani attuativi unitari**

1. 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
- Piani di Protezione Civile.

**Art. 16 - Il Piano Particolareggiato (PP)**

1. 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 ha i seguenti contenuti:

a) stralcio del PSC vigente e delle relative norme del REU;
b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, nonché elenco catastale delle proprietà ed elenco delle proprietà da espropriare o da vincolare;
c) 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;
d) 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;

e) sezioni e profili in scala 1:500 o 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso;
f) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed 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;
g) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
h) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
i) relazione tecnica illustrativa;
l) relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative alle opera di urbanizzazione, necessarie all'attuazione del PP;
m) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.

**Art. 17 - Il Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC)**

1. 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 comprensorio destinato a trasformazione e del tutto carente 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 eventualmente individuati dall'invito da parte dell'Amministrazione Comunale alla sua formazione.
2. I PLC hanno i seguenti contenuti:
   a. stralcio del PSC e delle relative norme del REU;
   b. estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, nonché elenco catastale delle proprietà;
   c. 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;
   d. documentazione fotografica del terreno oggetto di trasformazione, con indicazione dei punti di ripresa;
   e. 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;
   f. sezioni e profili in scala 1:500 o 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso;

g. schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed 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 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;
h. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
i. norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
j. relazione tecnica illustrativa;
k. relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative alle opera di urbanizzazione, necessarie all'attuazione del PLC;
l. relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
m. dichiarazione del sindaco attestante che il PLC in questione ricade o meno:
   - ✓ all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
   - ✓ all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
   - ✓ all'interno del Centro Storico o in area d'interesse ambientale;
   - ✓ in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
   - ✓ in area dichiarata sismica e il grado di sismicità;
n. lo schema di convenzione, nel caso di piano particolareggiato di iniziativa privata, sottoscritto dai soggetti attuatori, nella quale siano definiti:
o. 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, nonchè 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 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. 18 - Il Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)**

1. 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.
2. 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:

a) planimetria in scala non inferiore a 1:10.000 del Piano regolatore con l'individuazione delle zone destinate all'edilizia economica e popolare;
b) 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;
c) elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;
d) compendio delle norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
e) relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica;
f) relazione tecnica illustrativa;
g) relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano;
h) criteri e priorità per l'assegnazione delle aree ai diversi soggetti ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

3. 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 ed elementi costitutivi identici rispettivamente a quelli richiesti dall' art. 16 per il Piano Particolareggiato e dall'art.20 per il Piano di Recupero.

**Art. 19 - Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)**

1.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.
2. 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. 18.
3. Lo schema di convenzione di cui all'art. 18 sarà incluso nel caso in cui sia previsto l'intervento di iniziativa pubblica e privata.
4. La relazione di impatto acustico e il progetto delle opere di mitigazione acustica sono prescritti per gli insediamenti produttivi caratterizzati da emissioni.

**Art. 20 - Il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PR)**

1. 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. 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. 16.

2. Oltre agli elementi costitutivi di cui all' art. 16, sono elementi costitutivi del PR i seguenti:

a) 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;
   - ✓ 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 in edificate (limitatamente agli immobili soggetti a vincolo conservativo);
   - ✓ relativa documentazione delle fonti;

b) 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 devono indicarsi:
   - ✓ 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;

c) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura ed 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;

d) nel caso di PR di iniziativa privata, dichiarazione del Sindaco attestante che il Piano di recupero in questione ricade o meno:
   - ✓ all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
   - ✓ all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
   - ✓ all'interno del Centro Storico o in area d'interesse ambientale;
   - ✓ in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
   - ✓ in area dichiarata sismica con il grado di sismicità;

e) schema di convenzione dai soggetti attuatori, nel caso di PR di iniziativa privata, in cui siano 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 collettive 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. 21 - Il Piano di Sviluppo Aziendale (PSA)**

1. Il PSA, 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 PSA 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 conve niente dell'attività agricola, può procedere all'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati tra loro.

2. L'attuazione delle opere previste dal PSA potrà avvenire per stralci attuativi, a condizione che questi possiedano intrinseca complementarità o autonoma funzionalità nell'ambito degli obiettivi del Piano stesso.

Il PSA deve contenere i seguenti elementi costitutivi:

- relazione tecnica agronomica ed 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 D.L.30-12-93 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 di entrata in vigore della legge regionale n. 19/2002;
  - ✓ orientamenti produttivi prescelti e 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 ipotesi 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 ed 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:
  - ✓ comprovante la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale;
  - ✓ comprovante lo stato di famiglia;
  - ✓ comprovante lo stato proprietario dei terreni e fabbricati aziendali di proprietà;
  - ✓ comprovante i contratti di affitto od altro titolo sulla base dei quali terreni e fabbricati sono in uso all'azienda;
  - ✓ 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.
  3. 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. 22 - 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 specificazione delle norme in materia.

**Art. 23 - I Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti**

1. 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 ed edilizio rimangono efficaci a tempo indeterminato. Viceversa le stesse perdono efficacia, per le parti non realizzate, se contrastanti con le previsioni urbanistiche sopravvenute.
2. 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 ed entrano a far parte della nuova convenzione.

**Art. 24 - Procedure di approvazione dei Piani Attuativi Unitari (PAU)**

1. 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.
2. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio Comunale decide sulle eventuali osservazioni; provvede, ove queste implichino modifiche, ad adeguare i P.A.U .alle determinazione della Conferenza dei servizi e rimette gli atti al Consiglio per la relativa approvazione, che deve avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, inviandone una copia alla Provincia.
3. 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.
4. 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 dalle norme vigenti.
5. I PAU possono essere approvati in variante al PSC per:
   - 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.
6. Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PAU comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

7. 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.
8. Una volta completata la realizzazione del programma edilizio o comunque decorso il termine per l'attuazione, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, mentre decade la dichiarazione di pubblica utilità, nonché indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche in essi previste.
9. 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.
10. 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.
11. Ai piani di sviluppo aziendali si applicano le procedure dei piani particolareggiati di iniziativa privata.
12. 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 ed 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.
13. 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.i. e i. e dalla normativa regionale in materia.
14. 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. 25 - Programmi Integrati d'Intervento (PINT), Programmi di Recupero Urbano (PRU), Programmi di Riqualificazione Urbana (RIURB), Programmi di Recupero degli insediamenti Abusivi (PRA)**

1. I Programmi Integrati di Intervento sono richiamati e disciplinati dall'art. 16, comma 1 e 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e dagli artt. 32 e 33 della Legge Urbanistica Regionale n.19/02, che ne definiscono le caratteristiche e le procedure di approvazione e attuazione.
2. 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 richiamati e disciplinati dagli artt. 32 e 34 della Legge Urbanistica Regionale n.19/02.

3. I programmi di riqualificazione urbana di cui all'art. 2 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 sono richiamati e disciplinati dagli artt. 32 e 35 della Legge Urbanistica Regionale n.19/02.
4. 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 Legge Urbanistica Regionale n.19/02.
5. Per i suddetti programmi si rinvia integralmente alle disposizioni di legge richiamate.

## TITOLO 3° - TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE

### Capo 6 Tutela dell'Ambiente

**Art. 26 - Obiettivi delle disposizioni per la tutela della qualità dell'ambiente**

1. La salvaguardia del valore naturale, ambientale, paesaggistico del territorio e il miglioramento dello stato dell'ambiente, intesi come parametri essenziali per lo sviluppo dei sistemi insediativi e socio economici, sono obiettivo primario della pianificazione comunale ,che sottopone a valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale le scelte operate dagli strumenti urbanistici. Tali finalità, per quanto attiene le scelte di PSC e RUE, sono anche richiamate e perseguite nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che è parte integrante del Quadro Conoscitivo.
2. Al fine di salvaguardare le risorse naturali accertate e presenti nel territorio comunale, il PSC detta la disciplina generale del territorio e delle sue trasformazioni urbanistiche, edilizie e dell'uso, e individua gli elementi da tutelare e le forme di tutela, nonché gli interventi per il miglioramento ed il riequilibrio ambientale .
3. Concorrono ad aggiornare il Quadro Conoscitivo tutte le integrazioni e gli approfondimenti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), da cui le evoluzioni dello stato del territorio possono indicare modifiche alla pianificazione comunale.
4. La disciplina del PSC deve raccordarsi anche ad altri Regolamenti quali il regolamento comunale di igiene e il regolamento di polizia urbana; quest'ultimo indica le procedure per il nulla-osta all'esercizio di attività specifiche, regolando l'insediamento o la modificazione di attività cui possono essere connessi impatti generici, anche quantificabili, che possono causare un depauperamento delle risorse naturali , incidendo sulla qualità della vita della collettività anche se rivolti ad ambiti limitati.

**Art. 27 - Valutazione d'Impatto Ambientale**

1. La Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) predispone ed elabora analisi rivolte a verificare gli effetti ,diretti e indiretti, degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio di riferimento e ne valuta la compatibilità, anche al fine di individuare possibili alternative, individuando 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 27/12/88 e seguenti.
2. 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 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.
3. La VIA con parere positivo 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.
4. La VIA con parere positivo 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 l'Amministrazione comunale, valutata la sussistenza di

tutti i requisiti ed ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il suo rilascio, si sia espresso positivamente.
5. La VIA con parere positivo 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 e l'assenso dell'Amministrazione Comunale sia ratificato dal Consiglio Comunale entro 30 giorni, pena la decadenza.
6. La VIA con parere positivo, qualora comprenda l'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è trasmessa al Ministero per i Beni Culturali ed 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.
7. La VIA con parere positivo obbliga a conformare il progetto alle prescrizioni ivi contenute per la realizzazione ed 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.
8. La VIA con parere negativo preclude la realizzazione dell'intervento dell'opera.

**Art. 28 - Nulla–Osta per l'esercizio di attività specifiche**

1. 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.

2. 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.
3. Alle medesime prescrizioni sono subordinate le modificazioni di attività già esistenti che le assimilino alle suddette.
4. 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.
5. Le fasce di rispetto da impianti per la trasmissione e la distribuzione del gas sono strisce o aree di terreno, da individuare ai lati della linea che ne rappresenta graficamente la posizione nelle tavole del PSC.
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 della tipologia delle tubazioni - sulla base del rilievo eseguito alla scala opportuna e in base ai dati forniti dall'ente titolare dell'impianto - secondo le dimensioni delle distanze di rispetto dedotte dalle prescrizioni e dalle tabelle indicate nel D.M. 24.11.84, così come modificato dal D.M. 16.11.1999, e s.m.i. a cui si rimanda.

**Art. 29 - Distanze di Rispetto dagli Elettrodotti**

1. 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.
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. |

2. 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:

***c) 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. |

***d) 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. |

3. 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.

4. 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.
5. 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 ed i limiti del presente articolo.

**Art. 30 - Disciplina delle zone di rispetto dei cimiteri**

1. 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.
2. 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 sanitaria locale, 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.
3. Il perimetro della zona di rispetto per il cimitero di Fabrizia è stabilito nella dimensione di ml.100,00(Parere Regione Calabria USSL n.8 - Vibo Val. prot.n.3300 del 02.07.1999).
4. 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.

5. 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. 31 - Disciplina degli ambiti delimitati nel PAI**

1. Sono le aree individuate dalla sovrapposizione delle indicazioni del PAI relative al territorio comunale negli elaborati del PSC. I suoli ricadenti nelle perimetrazioni delle suddette aree sono individuati nelle tavole del PSC e del REU con apposita retinatura, così come anche nel caso delle aste dei corsi d'acqua(vedi tavole allegate alla relazione geomorfologica; le trasformazioni relative a questi suoli sono soggetti alle norme del presente articolo.
2. 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.
3. 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.

4. Le misure di salvaguardia definite 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.
5. L'attuazione del PSC nelle aree interessate dalle indicazioni del PAI sono soggette alla disciplina stabilita nelle Norme di Attuazione dello stesso, pubblicate nel Bollettino Ufficiale della Regione Calabria del 31.10.2002, Parti I e II n. 20, e successive modifiche e integrazioni; in particolare valgono le disposizioni di cui ai seguenti articoli, che disciplinano le categorie di rischio presenti nel territorio comunale, e che si devono intendere qui integralmente richiamate:
*Titolo II parte I, Assetto geomorfologico*
- disciplina delle aree a rischio molto elevato R4 e delle aree in frana ad esse associate (art. 16);
- disciplina delle aree a rischio elevato R3 e delle aree in frana ad esse associate( art.17);
- disciplina delle aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate (art.18);

*Titolo II parte II, Assetto idraulico*
- disciplina delle aree a rischio d'inondazione R4(art.21);
- disciplina delle aree a rischio d'inondazione R3(art.22)
- disciplina delle aree a rischio R2-R1(art.23).

Non vi sono prescrizioni relative al Titolo III, Assetto delle aree soggette ad erosione costiera, perché non presenti nel territorio comunale.
6. Nell'utilizzazione del suolo sono compresi tutti g1i interventi rivolti al prelievo delle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo. Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli enti pubblici istituzionalmente competenti o da privati per conto di tali enti.
7. Fatte salve le vigenti norme e competenze in materia, ogni intervento, compreso in queste categorie, che modifichi l'assetto del territorio è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune, previo nulla–osta degli enti preposti alla tutela, ove richiesto.

## Capo 7° Disciplina per i vincoli idrogeologici , forestali e paesaggistici

### Art. 32 - Norme inerenti il vincolo idrogeologico

**1.** Il territorio comunale è soggetto a vincolo idrogeologico che interessa anche parti periferiche del centro abitato principale, secondo quanto riportato nelle tavole del Quadro Conoscitivo, ed in particolare nella componente geologica per le specificità di competenza, di cui ai commi successivi del presente articolo.
Gl'interventi di trasformazione urbanistica che ricadono nel territorio sottoposto a vincolo idrogeologico sono 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.
Lo studio geologico allegato al PCS è finalizzato alla conoscenza del territorio per la redazione del PSC stesso, per cui necessariamente le informazioni in esso contenute (cartografia e dati) per quanto accurate alla scala comunale, non sono esaustive di tutte le problematiche presenti sul territorio; per cui qualsiasi intervento edificatorio o progettuale in genere, dovrà basarsi su cartografia e dati di dettaglio, puntuali e specifici per l'intervento e la progettazione in essere.
**2.** *CRITERI GENERALI* - Le seguenti prescrizioni geologiche, espressamente previste dalle Linee Guida della L.R. 19/2002 ( parte seconda - Tematismi e approfondimenti -*Scheda tecnica 2: la componente geologica per il PSC*) costituiscono parte integrante formale e sostanziale delle norme di R.E.U.
Le stesse prescrizioni integrano e completano qualsiasi prescrizione del regolamento in materia geologico-tecnica-ambientale.

**3.** SUDDIVISIONE IN CLASSI DI FATTIBILITÀ - La suddivisione del territorio in classi di fattibilità si basa su un processo diagnostico mirato a valutare i diversi tipi e livelli di pericolosità geologica e le incidenze negative che ad esse si associano, determinando limitazioni da nulle a massime sulla fattibilità delle azioni di Piano.
La relativa carta geotematica è dunque mirata a dimostrare la *fattibilità geologica*(Tav. 9), tenendo conto delle valutazioni critiche della pericolosità dei singoli fenomeni, degli scenari di rischio conseguenti e comunque di tutto quanto previsto nella componente geologico-ambientale.
La classificazione fornisce inoltre indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto, imponendo limitazioni che sono risolvibili con accorgimenti tecnici di maggiore o minore peso economico. In tale ottica si individuano le seguenti quattro classi di fattibilità:
**3.1**. **Fattibilità senza limitazioni** - In questa classe ricadono le aree a stabilità certa, per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico-ambientale all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.
Nelle aree comprese in questa classe è consentito pertanto qualsiasi intervento di modifica alla destinazione d'uso dei suoli, anche in ragione del fatto che queste aree non sono sottoposte a vincolo idrogeologico, sensi del R.D. 3267/1923.
Ogni intervento è, comunque, subordinato alla redazione degli studi geologici e geotecnici e delle relative indagini geognostiche, previsti dalle vigenti normative e dalla disciplina per le costruzioni ricadenti in zone sismiche (N.T.C. 08 emanate con D.M. 14.01.08 e relativa circolare n° 617/09 C.S.LL.PP.; D.P.R. 06.06.01 n° 380,) per tutti i livelli di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione (preliminare, definitivo ed esecutivo) previsti dalle varie normative di legge.
**3.2**. **Fattibilità con modeste limitazioni** - In questa classe ricadono le aree per le quali sono state rilevate condizioni di carattere geologico-tecnico-ambientale limitative all'urbanizzazione o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, scaturenti principalmente dal vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923. Per superare le limitazioni e/o il vincolo idrogeologico si rendono necessari accorgimenti e interventi, comprendenti eventualmente opere di sistemazione e bonifica, di non rilevante incidenza tecnico economica, precisabili in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-forestale ambientale.
Fatto salvo l'obbligo della esecuzione degli studi geologici e geotecnici e delle relative indagini geognostiche per qualsiasi intervento, secondo le prescrizioni di legge richiamate nel precedente articolo 1 (DM 14.01.2008 e R.D. 3267/1923), per i terreni ricadenti in questa classe si prescrive altresì:
***a*.** di eseguire indagini geognostiche approfondite direttamente sugli eventuali suoli di fondazione delle opere, evitando il ricorso a tipologie di indagine indiretta ed escludendo la possibilità del riferimento ad indagini precedenti e/o eseguite in aree circostanti;
b. di dare la preferenza ad opere di sostegno e controripa di tipologia altamente drenante o comunque prevedere un accurato drenaggio a tergo delle stesse;
***c*.** rimodellare gli eventuali sbancamenti, anche modesti, su basse pendenze, compatibili con l'andamento clivometrico locale ed in base alle caratteristiche geotecniche dei terreni nelle condizioni critiche con falda a piano campagna;
**d.** curare il drenaggio di questi ultimi, qualora intercettanti terreni imbibiti o venute locali d'acqua, con la capillare raccolta della stessa, da convogliarsi con cura verso gli impluvi naturali;
**e.** garantire sempre una accurata regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate (piazzali, stradine private, etc.) e su quelle denudate (piste, scarpate, etc.) provvedendo ad un rinverdimento più celere possibile;
**f.** nelle eventuali aree con bassa soggiacenza della falda, verificare sempre il livello di soggiacenza e la sua eventuale interferenza con l'opera e eseguire le prescritte verifiche per il rischio alla liquefazione sotto azione sismica (*verifiche alla liquefazione come da norma NTC- 08*);

**g.** nelle aree a maggiore pendenza, eseguire sempre accurate verifiche di stabilità del pendio in tutte le condizioni: statiche, con sovraccarico, in condizioni sismiche e con terreni saturi, se ricorrono le condizioni.
**h.** in caso di interventi in aree a rischio frana R2 del P.A.I e nelle aree in frana ad esse associate, si richiama il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18 delle *Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia* del P.A.I. Calabria;
i. nelle aree ricadenti in Zona C di protezione del Parco Naturale Regionale delle Serre, si richiamano integralmente le prescrizioni contenute nell'art.26 delle Norme di Attuazione del Piano per il Parco.
**l.** per le aree ricadenti nella fascia contermine ai fiumi soggetti a vincolo paesaggistico, le procedure autorizzative sono quelle fissate dalla L.R. 14/2006.
**3.3**. **Fattibilità con consistenti limitazioni** - In questa classe ricadono le aree a stabilità incerta in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori limitativi richiamati nelle linee guida.
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'urbanizzazione o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone è solo localmente possibile.
Difatti, limitatamente alle aree ***per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'utilizzo, sia per la realizzazione di nuove infrastrutture e edificazioni che per la trasformazione dell'esistente (ristrutturazioni, ampliamenti, soprelevazioni***, etc.) è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell' area e del suo intorno, mediante idonee campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, con riferimento alle problematiche riconosciute nelle Carte geotematiche allegate (*Tav. le 1-9*) e studi ambientali (V.I.A., V.A.S, V.Inc.A.)
Fatto salvo l'obbligo della esecuzione degli studi geologici e geotecnici e delle relative indagini geognostiche per qualsiasi intervento, secondo le prescrizioni di legge richiamate negli articoli precedenti e secondo gli approfondimenti di cui al comma precedente, per i terreni ricadenti in questa classe, in aggiunta alle prescrizioni di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g) del precedente articolo, si prescrive altresì:
**a.** nelle zone più acclivi mettere in atto un'adeguata profilatura dei pendii, adattando le strutture edilizie alla morfologia esistente (sviluppo della maggiore dimensione del fabbricato secondo l'andamento delle curve di livello), evitando opere estese continue e rigide più vulnerabili a eventuali movimenti differenziali del terreno, inserendo giunti di separazione o giunti elastici che consentano l'adattamento dell'opera (compatibilmente con la sua funzionalità) ad eventuali cedimenti del terreno, preferendo comunque opere di ridotte dimensioni e forma compatta;
**b.** dove necessario bisognerà proteggere gli sbancamenti con opere di sostegno, di sistemazione idraulica e bonifica idrogeologica dei terreni di fondazione;
**c.** evitare il ricorso a imponenti sbancamenti o accumuli di terreno, limitando i carichi imposti e bilanciando i volumi sbancati e i riporti, verificando pertanto che l'intervento operato non muti sostanzialmente l'assetto geostatico della zona, mediante idonee verifiche di stabilità, effettuate nelle condizioni *ante* e *post* intervento, eseguite anche in presenza di sisma e con terreni in condizione di saturazione, se ricorre quest'ultima condizione;
**d.** con falda localizzata a profondità minore di 15 mt. rispetto al piano campagna (p.c.) eseguire sempre e comunque la verifica alla liquefazione, almeno che non siano interessate formazioni rocciose granitoidi, francamente lapidee (*classe I-II-III della classifica G.C.O. 1984- valore medio rimbalzo al martello di Schmidt > 25*);
**e.** per gli interventi in prossimità di alvei fluviali (al di fuori delle fasce di rispetto per come indicate nella Carta dei Vincoli e nelle sue prescrizioni) è sempre consigliabile la verifica del rischio di inondazione, mediante l'esecuzione di opportune verifiche idrauliche, testate su tempi di ricorrenza previsti dalle normative recenti vigenti.
**f.** per le aree in cui possono sussistere condizioni litostratigrafiche, strutturali e morfometriche che possono dar luogo a effetti combinati di amplificazione sismica o comunque più in generale ad effetti cosismici, è consigliabile il ricorso alle procedure di valutazione degli effetti di amplificazione, secondo le metodologie descritte negli studi di microzonazione sismica, di III livello.

**h.** in caso di interventi in aree - Zona B - di riserva generale orientata del Parco Naturale Regionale delle Serre, si richiamano integralmente le prescrizioni contenute nell'art.20 delle Norme di Attuazione del Piano per il Parco
**i.** va tenuto presente infine, alla luce di quanto suesposto, che in tali aree la realizzazione dei manufatti richiederà costi più elevati, in funzione della necessità e dell'entità della realizzazione di oneri sistematori, da valutarsi caso per caso.
**3.4 . Fattibilità con gravi limitazioni** – Nelle aree ricadenti in questa classe ,alle condizioni di pericolosità geologica. si associano i fattori preclusivi richiamati nelle linee guida; l'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle, per cui dovranno escludersi nuove edificazione, a meno di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.
Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a) b) e) della L. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni, nonché interventi di adeguamento sismico.
Per gli interventi in aree a rischio grave (R3-R4) del P.A.I. e nelle aree in frana ad esse associate, si richiamano le prescrizioni di cui agli artt.16-17 delle *Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia* del P.A.I. Calabria.
Per gli interventi nelle aree a rischio idraulico (aree a rischio di inondazione R1, R2, R3 e R4, aree, zone e punti di attenzione) si richiama il rispetto delle prescrizioni di cui alla Parte II (art. 21-26) delle *Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia* del P.A.I. Calabria, nonchè alle *Specifiche tecniche* del P.A.I.
**3.5** Sia le opere pubbliche che di interesse privato, eventualmente ammissibili, in quanto rientranti nei precedenti punti 3.1 – 3.2 – 3.3, dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegato apposito studio geognostico-geotecnico, e relativa Relazione Geologica e Sismica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico, corredata da dichiarazione asseverata di inesistenza di fattori preclusivi all'intervento, firmata dal professionista geologo incaricato. In queste aree, sarà inoltre necessario:
**a.** pianificare interventi di gestione e manutenzione idraulica del reticolo idrico urbano ed extraurbano avendo cura, in primo luogo, di garantire una idonea sezione di deflusso ed adeguato recapito delle acque raccolte, al fine di non alterare l'equilibrio geostatico esistente;
**b.** programmare periodiche pulizie degli alvei naturali, dei canali e delle opere di attraversamento (tombini, sottopassi, intubazioni, etc.)
*c.* prevedere interventi di sistemazione per i versanti soggetti a dissesti, sia in particolar modo nel caso di nuovi dissesti nelle aree potenzialmente predisposte, per impedire e limitare una rapida evoluzione geomorfologica.
**3.6** - PRESCRIZIONI per gli **aspetti idraulici e idrogeologici**
Per i corsi d'acqua, si applicano le prescrizioni derivanti dalle norme vigenti e quelle imposte dai Regolamenti Idraulici delle Amministrazioni competenti nonché, l'esclusione di qualsiasi nuova edificazione, eccetto di quelle tese alla mitigazione del rischio da frana ed idraulico e di interventi di valorizzazione e gestione dei siti di interesse ambientale e turistico . Si evidenzia che il vincolo di 10 m da ogni lato del corso d'acqua è stato stabilito per consentire le operazioni di manutenzione e pulizia dell'alveo nonché la realizzazione di eventuali opere di salvaguardia. Inoltre si prescrive la redazione di uno studio geomorfologico-idraulico, finalizzato definizione della compatibilità dell'intervento (secondo le linee guida definite dall'ABR) da sottoporre a parere degli enti preposti nel rispetto della normativa vigente.
Per gli i altri aspetti di cui al presente articolo sui richiamano le NTA della componente geologica relative a: polizia idraulica, attraversamenti in superficie, manufatti realizzati in sub-alveo e infrastrutture tecnologiche lungo gli argini, tombinature, estrazione di materiale litoide, scarichi in corsi d'acqua, lavori di scavo in fondazione, fasce di rispetto dalle captazioni ad uso potabile, e comunque tutte le altre normative in tale direzione richiamate dal presente REU.
Per le zone, aree e punti di attenzione imposti dall'Autorità di Bacino si farà riferimento alla normativa del P.A.I. Piano di Assetto idrogeologico Regionale.

**Art.33 - Vincoli relativi alla permeabilità dei suoli**

1. La permeabilità del suolo costituisce il requisito, relativo alle aree non coperte da edifici e non pavimentate, ovvero pavimentate con materiali drenanti, di consentire la percolazione delle acque meteoriche nel terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

La permeabilità è regolata attraverso l'*indice di permeabilità*, espresso in percentuale, che definisce il rapporto tra la superficie di suolo permeabile e l'intera superficie fondiaria del lotto edificabile.

Tale indice fa riferimento ai requisiti indicati dalla componente geologica che individua unità idrogeologiche rispetto alle quali si indicano i livelli di permeabilità che consentono di definirne gli indici:

- *unità 1:* comprende depositi alluvionali Olocenici mobili, ciottolose e sabbiose, fissate da vegetazione o artificialmente( ac e af) con caratteristiche idrogeologiche ad alta permeabilità;
- *unità 2 :* comprende formazioni (Olocene) di detriti di frana (df),conoidi di deiezioni(cd),strutturalmente disomogenee , con antiche superfici di erosione su rocce granitiche (Pleistocene);
- *unità 3:* comprende unità a caratteristiche argillose con prodotti di dilavamento(a)-Olocene- su ammasso granitoide- Paleozoico.

Alle unità di cui sopra vengono assimilati i valori di:

- **permeabilità (1) elevata k ≥ 10-1 cm/sec**;
- **permeabilità (2) intermedia 10-3 ≤ k ≤ 10-1 cm/sec**;
- **permeabilità (3) bassa 10-5 ≤ k ≤ 10-3 cm/sec**

2. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle vigenti disposizioni regionali e nazionali.

3. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

4. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ove sia necessario o opportuno realizzare superfici a parcheggio impermeabili ai fini di evitare la percolazione in falda degli oli dispersi dalle autovetture, sarà possibile verificare il rispetto dei parametri relativi alla superficie drenante mediante sistemi di subirrigazione che, pur in presenza di manti superficiali impermeabili, garantiscano, attraverso un adeguato sistema di raccolta e depurazione delle acque pluviali, una reirrigazione diffusa del substrato

**Art. 34 - Norme inerenti le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (PMFP)**

1. Le norme di cui al presente articolo (vedi delibera di G.R. del 27 giugno 2008 del Dipartimento Agricoltura Foreste e Forestazione della Regione Calabria) sono vigenti negli ambiti del territorio agricolo e forestale. Le norme regolano le attività silvo-pastorali, in applicazione dell'art. 8 del R.D. n.3276 del 30 -12-1923 e del D.Lgs. N.227 del 18-05-2001 e, in attuazione del D.P.R. n. 357 dello 8-09-1997, come integrato con il D.P.R. n.120 del 12-03- 2003, relativo alla salvaguardia dello stato di conservazione delle specie e degli habitat della Rete Natura 2000 (aree SIC e ZPS).

2. La pianificazione forestale è lo strumento per la gestione sostenibile del patrimonio boschivo e 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.

3. Le PMPF costituiscono strumento per la:

- ✓ tutela dell'assetto idrogeologico (L. 183/1989 e RD 3267/23 e RD 1126/26);
- ✓ salvaguardia e la valorizzazione delle zone montane (L. 97/1994);
- ✓ 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).

4. 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. N.227 del 18-05- 2001, dell'art. 149 del D. Lgs. N.42 del 22 -01-2004, e dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997, integrato dal D.P.R. 120/2003.
5. 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. 35 - Norme di tutela degli alberi e della flora autoctona**

1.Nei terreni coperti 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 n.227 del 18 maggio 2001 e al le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici, si applicano , se non espressamente richiamate,, le norme di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

**Art. 36 - Norme di applicazione della LR 29/2010**

1. La Legge Regionale 29/2010 detta norme per incentivare l'allocazione di alberi e/o essenze arboree nel territorio comunale. L'impianto dell'essenza arborea può interessare sia i giardini che 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, ancorché 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.
2. Il piano annuale di allocazione degli alberi piantati di cui alla LR richiamata 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.
3. 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. 37 - Norme per la tutela paesaggistica inerenti i vincoli inibitori e tutori**

1. Sono soggetti a norme di tutela, ovvero di vincolo inibitorio alla trasformazione, che può essere autorizzata dalla autorità competente solo per interventi di conservazione e di riqualificazione, i Beni paesaggistici quali:

- 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;
- 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.

2. Sono sottoposti a vincolo tutorio i Beni paesaggistici ex legge, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. i. che nel caso del territorio comunale riguardano:

- gli ambiti della copertura vegetale individuati come sottoposti a tutela;

- gli ambiti del corso d'acqua iscritto negli elenchi del RD. 1775/33 (Elenco delle acque pubbliche della Provincia di Catanzaro - ora anche Crotone - DR 29 novembre 1903);
- le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.

3. I corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini sono sottoposti a vincolo tutorio per una fascia di m. 150 ciascuna, ferma restando l'inedificabilità assoluta ai sensi dell'art. 96, co.1, lett. f) del RD n. 523 del 25/07/1904, per una profondità di m.10 dalle sponde. 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.
4. Le trasformazioni che riguardano i beni sottoposti a vincolo tutorio sono assoggettati all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 del D.lgs. n. 42 del 22/01/ 2004, n. 42.
5. 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.
6. Sono altresì soggette a vincolo : aree di interesse naturalistico regionale, comprensori paesaggistici, aree di Siti di Interesse Comunitario, aree di zone di Protezione Speciale , il patrimonio forestale boschivo, le aree agricole di pregio , i paesaggi d'acqua, gli Immobili di interesse paesaggistico sottoposti a vincolo, le zone di rispetto delle acque pubbliche, le zone di rispetto dei cimiteri, le zone di rispetto delle opere militari, le zone di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade, i metanodotti, gli elettrodotti, i serbatoi, le discariche.

**Art. 38 - Autorizzazione Paesaggistica**

1. L'autorizzazione paesaggistica viene regolamentata dagli artt. 146-147 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; essa si rende necessaria per la verifica della conformità degli interventi di trasformazione in terreni ricadenti in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico o comunque soggetti a vincolo tutorio in base alle previsione del PSC.
2, I proprietari di beni sottoposti a tutela non possono distruggerli né realizzare interventi di qualunque natura che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto della tutela; essi hanno , quindi, l'obbligo di sottoporre agli enti preposti (Comune, Provincia e Soprintendenza ai Beni Culturali) i progetti degli interventi da realizzare affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica e sia rilasciata l'autorizzazione alla loro esecuzione.
3. Per gli interventi di trasformazione ricadenti nei terreni di cui sopra , alla documentazione necessaria per il rilascio del permesso di costruire si deve allegare la Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. del 15 dicembre 2005 così come definita e in base ai contenuti stabiliti in sede locale dagli enti preposti al rilascio dell'autorizzazione.
4. Per gli interventi di lieve entità che rientrano nelle categorie previste dal D.P.R. 9 luglio 2010, così come elencati in esso e nelle successive modifiche e integrazioni, è sufficiente allegare la Relazione paesaggistica semplificata.

## Capo 8° Protezione dei campi acquiferi

**Art. 39 - Applicazione e contenuto delle norme di protezione**

1. Fatti salvi i vincoli di cui al DPR n.236 del 24-05-1988, come modificato dal D.lgs. n.152 dell'11-05- 1999 e s.m.i., 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. 40 - Ambiti territoriali di protezione delle captazioni**

1. Richiamando le definizioni di cui agli artt. 5, 6, e 7 del DPR n. 236 del 24-05- 1988, come sostituiti dall'art.21, commi 2-3- 4 del D.lgs. 152/99 e s.m.i., ed i relativi divieti per la salvaguardia delle captazioni di acque, sono oggetto di disposizioni di tutela i seguenti ambiti territoriali:

- aree di tutela assoluta
- aree di protezione primaria
- aree di protezione secondaria.

2. I perimetri delle zone di rispetto di cui all' art. 6 del DPR 236/ 88, come sostituiti dall'art.21, commi 2-3- 4 del D.lgs. 152/99 e s.m.i., 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 i 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 ed 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. 41 - Disciplina nei perimetri di tutela assoluta**

1. Il perimetro di tutela assoluta delle captazioni di acque 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. 42 - Disciplina nei perimetri di protezione primaria e secondaria**

1. Richiamando i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 6 del DPR 236/88, come sostituiti dall'art.21, commi 3- del D.lgs. 152/99 e s.m.i., le disposizioni di cui ai successivi commi definiscono:

- le trasformazioni urbanistiche ed 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 consentite.

2. 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.

3, 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 protezione primaria devono rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- pozzetti, fosse biologiche ed 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;
- deve essere esclusa la realizzazione di serbatoi interrati di idrocarburi e di sostanze liquide pericolose di qualsiasi tipo e natura;
- 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 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 a di acque.

4. All'interno dei **perimetri di protezione secondaria** si applicano le prescrizioni del precedente art. 36, 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 mantengano un adeguato franco dal tetto delle falde.

5. 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. 36 e ferma restando la esclusione di serbatoi interrati di idrocarburi e di altre sostanze liquide pericolose.

6. Su acquiferi protetti sono ammessi interventi singoli di completamento di insediamenti esistenti.

## Capo 9 Valorizzazione dei corsi d'acqua e del paesaggio

### Art. 43 - Siti e aree di valorizzazione

**1.**Sono da considerarsi siti e aree di valorizzazione i territori in vicinanza dei corsi d'acqua all'interno delle zone di rispetto; per quegli ambiti che ricadono nelle perimetrazioni dei PAU, di iniziativa pubblica e/o privata, è prevista la realizzazione di interventi volti alla riqualificazione dell'ambiente naturalistico, per accrescere la loro qualità ambientale, per salvaguardare i caratteri ambientali presenti, per contribuire al miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti e dei territori contermini.

La suddetta perimetrazione 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. 44 - Tutela dei caratteri ambientali

1. All'interno dei perimetri di tutela dei caratteri ambientali sono ammesse, per qualsiasi ambito del PSC interessato, le trasformazioni edilizie previste dalle rispettive norme che riguardano edifici esistenti. Sono pertanto escluse nuove costruzioni, a meno delle eccezioni seguenti:

- interventi su gli edifici agricoli e servizi rustici esistenti per le esigenze abitative e di supporto alla conduzione del fondo da parte dell'imprenditore agricolo a titolo principale oppure per le esigenze abitative di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari
- 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 alterino in maniera rilevante l'assetto del territorio;
  - ✓ invasi ad usi plurimi.

2.Le opere infrastrutturali di cui sopra sono ammesse in quanto di importanza prevalentemente 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.

3. 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:

- ✓ 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.

4. 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.
5. 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 Sila collinare e sub-montana.
6. 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. 45 - Salvaguardia del verde e delle alberature**

1. Il PSC, nella fase di attuazione, prevede il rispetto dell'esistente dotazione di alberature ed in generale di copertura vegetale , sia per gli interventi di iniziativa pubblica che per quelli di iniziativa privata, in particolare nei progetti di servizi pubblici e di attrezzature urbane e/o territoriali, deve prevedersi la piantumazione di alberi e la costituzione di coperture vegetali compatibili con l'ambiente locale e con le sue caratteristiche climatiche e pedologiche. Analogo criterio dovrà tenersi per gli interventi negli ambiti del sistema insediativo a destinazione residenziale, produttiva e di servizio privato; in particolare nelle zone 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 tali casi gli elaborati di progetto dovranno riportare il rilievo dello stato di fatto, cioè 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 deve indicare le piante legnose (alberi ed arbusti) su apposita planimetria, corredata da sufficiente documentazione fotografica; i progetti dovranno, inoltre, proporre la compensazione con nuove piantumazioni, utilizzando preferenzialmente essenze tipiche della macchia mediterranea per una percentuale non inferiore al 40 % di copertura vegetale.
2. Per tutti i tipi di scavo sono previste, rispetto al tronco delle essenze arboree esistenti, le distanze che seguono:

- per piante con diametro del tronco 0,50/1,00 m la distanza minima dovrà essere superiore a 8,00 m;
- per piante con diametro del tronco 0,20/0,50 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.

3. Qualsiasi modificazione dell' assetto preesistente della copertura vegetale, attraverso l'abbattimento di essenze legnose, laddove inevitabile per motivi ampiamente giustificabili, deve prevedere la preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. Negli appezzamenti e nei lotti privi di alberature e di essenze legnose, in fase di realizzazione degli interventi di costruzione consentiti dal PSC, dovranno essere poste a dimora 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.
5. E' fatto divieto utilizzare aree già alberate per : deposito di materiali di qualsiasi genere, parcheggi, impianti di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, stazioni di servizio , qualsiasi altra attività in contrasto con il decoro e la salvaguardia dell'ambiente e con l'esigenza di conservazione della copertura vegetale preesistente.

6. 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. 46 - Aste fluviali e corsi d'acqua**

1. Negli ambiti dei corsi d'acqua, nelle zone di rispetto e nelle zone di attenzione riportate nelle tavole di PSC sono consentiti i seguenti interventi di modifica dello stato dei luoghi:

- regimentazione 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 prevedono uno specifico studio di impatto ambientale.

2. All'interno dei suddetti perimetri valgono, inoltre, le prescrizioni di cui al precedente art.39 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.

In tali ambiti 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.

3. Lungo i corsi d'acqua, comunque denominati e contrassegnati nella cartografia del PSC, anche se tombati ed indipendentemente dalla loro funzione, le aree devono essere mantenute sgombre da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra.
Tali condizioni sono da mantenersi per una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,00 su entrambi i lati, da misurare 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, il tutto per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico.

4. Per tombamenti o deviazioni del corso d'acqua, da realizzare sulla base di progetti redatti dall'Autorità competente, o dalla stessa autorizzati, le fasce di rispetto vengono misurate come indicato nel comma precedente..

## Cap. 10 Disciplina delle attività produttive

**Art. 47 - Finalità delle norme**

**1.** Le norme di cui al capitolo presente 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 n. 447 del 28-10-1998, e successive modifiche.

**Art. 48 - Attività a rischio di incidenti rilevanti**

1.E' vietato insediare nel territorio comunale nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi del DLgs n.334 del 17-08-1999, 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. 49 - Attività produttive con rilevante impatto sull'ambiente**

1. 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.
2. 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. 50 - Impianti di depurazione di acque reflue con ciclo biologico**

1.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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 11 Il sistema delle infrastrutture della mobilità

### Art. 51 - Infrastrutture della mobilità

1.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 (strade di cat. A, B, C) alle quali vanno applicate in forma parametrica le relative fasce di rispetto secondo la classificazione e le distanze minime di rispetto da osservare secondo quanto stabilito ai successivi articoli 57 e 58;
- 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.

2. I PAU definiscono le infrastrutture stradali di nuova previsione,aventi minore rilevanza (strade di cat.D,E, F).
3. Il RU 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 ed integrare le previsioni stesse del PSC e del REU, seguendone la procedura di approvazione delle varianti.

### Art. 52 - Aree per il sistema delle infrastrutture

1.Le aree per le infrastrutture sono individuate nelle tavole del PSC che ne indicano l'ubicazione. Le aree per il sistema delle infrastrutture si sovrappongono alla partizione del territorio in ambiti; di conseguenza l'asse di una via di comunicazione coincide 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.
2. 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. n.735 dell' 11-07-1980, e al D.P.R. n. 495 del 16-12-1992 e successive modifiche, e previa acquisizione dell'autorizzazione in deroga dell'ente competente per le aree all'interno dei piani di recupero dell'edilizia abusiva per i quali vige la normativa specifica in materia.
3. 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 ed esplicite indicazioni del PSC.
4. Le aree occupate dalla viabilità sono destinate a : svolgimento del traffico pedonale e meccanico, conservazione e ampliamento e nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico

dei mezzi su gomma; in tali 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 del Permesso di Costruire o presentazione della SCIA.
5. Le sedi dei tracciati della viabilità riportati dal PSC corrispondono all'ampiezza della strada, escludendo eventuali spazi complementari. I tracciati hanno valore direttamente attuativo, che in sede di progettazione esecutiva possono essere modificati relativamente all'organizzazione ed all'ampiezza della viabilità, senza comportare variante al PSC; essi 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. 53 - Aree per il sistema delle infrastrutture della mobilità**

1.Le aree per viabilità sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed 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.
2. 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 ed evitando di introdurre ulteriori situazioni di pericolosità.
3. Per tutto quanto non previsto nella presente normativa, si rinvia al Decreto 5 novembre 2001.

**Art. 54 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. 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 n. 383 del 29 -10 -1999.
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.
2. 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.
3. 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 de 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 SCIA 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. n.22 del 5 - 02-1997, modificato ed integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli nel stato preesistente.

Gli impianti comprendenti anche pensiline, spogliatoi, servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari sono soggetti al regime abilitativo proprio del tipo di opere.

4. Per quanto attiene la disciplina dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività di distribuzione di carburante, si rinvia al Dlgs. 11-02-1998, n. 32 e s.m.i. e alle eventuali norme regionali e provinciali in vigore.

**Art. 55 - Classificazione delle vie di comunicazione**

1. Le vie di comunicazione che percorrono il territorio comunale sono classificate, conformemente all'art. 2 del decreto legislativo n.285 del 30-04-1992, e s.m.i. al regolamento di esecuzione e successivi provvedimenti attuativi nelle seguenti categorie:

- C - strada extraurbana secondaria
- E - strade urbane di quartiere
- F - strada urbana ed extraurbana locale.

Le strade di tipo C sono ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia e banchine: Le strade di tipo E sono ad unica carreggiata con due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi. Le strade di tipo F sono strade urbane ed extraurbane non facenti parte degli altri tipi di strade.

**Art. 56 - Distanze minime dalle vie di comunicazione**

1.Le distanze minime a protezione del nastro stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal confine stradale, sono le seguenti in riferimento alla tipologia della strada:

- la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 30 m per strade di tipo C;
  - 20 m per strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, c.1, n.52, del Codice;
  - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.
- fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: - 10 m per le strade di tipo C.
- la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiori a: - 3 m. per le strade di tipo C, F.

2. Per le strade di tipo F, che costituiscono la rete urbana esistente e quella di previsione, si rimanda a quanto disposto nel presente regolamento all'articolo 71 (distanze e altezze).

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.
3. 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.
4. 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.
5. Al fine dell'attuazione del capo IV della legge n°47 del 28.2.1985 e per l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria delle opere abusive sono previste deroghe alle norme relative alle distanze, ad esclusione dei casi di edifici o parti dì essi che costituiscano intralcio al traffico è pericolo alla sicurezza stradale. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia del PSC e del REU e quanto previsto nel presente articolo, prevale quest'ultimo.

**Art. 57 - Fasce di rispetto delle vie di comunicazione**

1. Nelle fasce di rispetto individuate applicando in forma parametrica le distanze minime da osservare secondo la classificazione e secondo quanto stabilito ai precedenti articoli 55 e 56 sono consentite le attività di trasformazione che riguardano esclusivamente edifici esistenti.
2. 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 né aumento del volume. Le recinzioni ricadenti all'interno della fascia di rispetto devono essere realizzate in siepe viva con eventuale rete metallica.
3. Le barriere antirumore 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. n. 285 del 30-04-1992 e s.m.i., nonché l'ottenimento delle eventuali necessarie autorizzazioni alla collocazione da parte degli Enti competenti.
4. 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. 58 - Interventi di ambientazione lungo le vie di comunicazione**

1. 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.
2. Le fasce di ambientazione devono essere obbligatoriamente realizzate nelle aree contermini alle strade di categoria B e C, di cui all'art, 56/57 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 12 - Le dotazioni territoriali

### Art. 59 - Il sistema delle dotazioni territoriali

1.Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed 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 e delle sue articolazioni . 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.

2. 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.

3. 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 ed ambientale.

4. 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. 56, 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. 60 - 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;
- la rete fognante, 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, gli spazi pubblici ed i parcheggi al diretto servizio dell'insediamento;
- il verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici.

**Art. 61 - Attrezzature collettive**

1. Sono attrezzature collettive, con relative pertinenze, gli immobili destinati a servizi di interesse collettivo, nonché gli impianti e gli spazi attrezzati pubblici, necessari a favorire lo sviluppo della comunità e la qualità della vita individuale e collettiva .

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. 62 - Dotazioni ecologiche e ambientali**

1.Le dotazioni ecologiche ed 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 ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed 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 eventuali attribuzioni di premialità in termini di dotazione aggiuntiva di capacità edificatorie.

**Art. 63 - Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali**

1.Nella pianificazione attuativa (PAU) gli operatori delle trasformazioni territoriali concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate ad esse correlate. Le trasformazioni territoriali che comportano nuovi insediamenti devono comprendere la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti al servizio diretto degli stessi. Gli operatori devono provvedere alla loro cessione al Comune assieme alla cessione gratuita delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella quantità fissata dai parametri urbanistici delle ATU. Devono, inoltre, concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi, attraverso la corresponsione della quota del contributo per la loro costruzione, e provvedere alla realizzazione e cessione gratuita al Comune delle dotazioni ecologiche ambientali ove previste.

2. Gli interventi su aree del territorio comunale per i quali il PSC non prescriva la necessità di dotazioni territoriali in quanto già esistenti sono esonerati dall'obbligo del reperimento e della cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature e spazi collettivi Nei Piani Attuativi, fermo restando l'obbligo del reperimento integrale di aree per parcheggi pubblici e per verde attrezzato, viene applicata la monetizzazione, in cambio del reperimento e della cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature e spazi collettivi, qualora l'Amministrazione comunale lo richieda; in alternativa , 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 e il miglioramento dei servizi pubblici esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità.

3. 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. 64 - Standards urbanistici**

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

- insediamenti residenziali: 20 mq per abitante;
- insediamenti terziari: 80mq/100mq di superficie utile;
- insediamenti industriali: 10mq/100mq di superficie territoriale (10% St).

**Art. 65 - Dotazione minima standards urbanistici**

1. La dotazione minima di standards nel caso di PAU 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 RU per ogni ambito: a**) 5,00 mq** per istruzione ; b) **2,50 mq** per parcheggi ; c) **2,50 mq** per attrezzature pubbliche; d) **10,00 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.

2. 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. 66 - Attrezzature pubbliche**

1.In attuazione del PSC, gli interventi nelle zone per attrezzature pubbliche vengono realizzati in conformità alle specifiche norme edilizie di legge e secondo quanto indicato nel 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.

2.Il PSC localizza le seguenti sottozone con caratteristiche differenti:

- ***attrezzature ed impianti d'interesse generale esistenti*** – sono interventi d'interesse generale indicati nelle tavole allegate al presente regolamento e 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*** **-** 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; è prevista la realizzazione dei servizi di ricezione e di custodia ed è consentita, inoltre, la realizzazione di costruzioni provvisorie in aree da cedere dal Comune in concessione a privati da parte , per servizi ristoro e aree di sosta.

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

**Art. 67 - Attrezzature e servizi pubblici di quartiere**

1. In attuazione del PSC, gli interventi nelle zone per attrezzature e servizi pubblici di quartiere vengono realizzati in conformità al 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).

2. Il PSC conferma le aree già localizzate dallo strumento urbanistico previgente previa verifica della compatibilità rispetto al rischio ambientale e della dotazione in base alle previsioni di sviluppo. Tali aree sono suddivise e contrassegnate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

**a. 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, tenuto anche conto di quanto riportato al successivo art.92

**b. 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 P.A.

**c. 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 l'ATU che li contiene , tenuto anche conto di quanto riportato al successivo art.92.

**d. 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, tenuto anche conto di quanto riportato al successivo art.92.

**e. 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 13 Norme generali

**Art. 68 - Parametri urbanistici ed edilizi - definizioni**

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

1. **Abitazione (A)** - 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.
2. **Altezza della costruzione (H)** - ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 26/29***
3. **Altezza di piano di un fabbricato (Hp)** – E' 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.
4. **Altezza di ciascun fronte di un fabbricato (Hf)** – ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 27***
5. **Altezza media dei fronti di un edificio (Hm)** - Per "altezza media dei fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto, interessata dalla facciata che si considera, e il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di mt. 1,20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.
   Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o di marciapiede o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore, definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo, salvo quanto previsto dall' articolo 49 della Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 2002.
   L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavate non deve comunque superare l'altezza massima prevista dal REU per l'ambito.
   Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a mt. 5,00.
6. **Ambiti Territoriali Unitari (ATU)** – SI 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.

7. **Analisi storico-critica (Asc) -** Gli interventi su edifici assoggettati al restauro come massimo intervento ammissibile, debbono essere corredati da una analisi storico-critica stilistica dell'intero edificio. I contenuti di detta analisi devono essere i seguenti:

- notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico - stilistiche;
- analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- analisi dello stato attuale con individuazione:

✓ della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico - documentario o architettonico - ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;

✓ degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;

✓ degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;

✓ esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;

- esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

8. **Area di pertinenza (Ap)** - 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, come individuata da progetto, deve essere accatastata.
9. **Capacità insediativa (Ci)** – a 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.
10. **Carico urbanistico (Cu) -** è l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in relazione alle dotazioni territoriali; tale carico si valuta applicando i relativi "standards" 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. ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 5***
11. **Densità arborea (Da) -** Esprime il numero di alberi d'alto fusto e la quantità di arbusti da piantare nelle aree oggetto di trasformazione urbanistico edilizia in coerenza con la pianificazione paesaggistica che ne definisce le essenze arboree**.** Indici e parametri possono essere demandati ad eventuali PAU. Per operazioni edilizie soggette ad intervento diretto può valere quanto richiamato dal successivo punto 22 (**Ipa**).

12. **Distanza tra gli edifici (De) -** Per "distanza tra gli edifici" si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli sbalzi per logge balconi e cornicioni i quali saranno computati ai fini della distanza per la sola parte eventualmente eccedente 1,50 mt. Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.
    Le norme relative alle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti finestrate di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni (chiostri, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di essi, non rispettanti la distanza minima stabilita dal REU, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali che appartengono a costruzioni o corpi di fabbrica che formano oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
    La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica finestrati di una stessa costruzione non può essere inferiore a mt. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
13. **Distanza dai confini o dal filo stradale (Dc-Ds) -** Si intende per "distanza dai confini(Dc) o dal filo stradale(Ds)" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine o il filo stradale con esclusione degli sbalzi per logge balconi e cornicioni i quali saranno computati ai fini della distanza per la sola parte eventualmente eccedente 1,5 mt.. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite dell'ambito non può essere di norma inferiore a mt. 5,00, a meno di specifiche disposizioni di cui al presente REU.
    Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà ovvero distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
    *Deroghe alle distanze* - Quando l'applicazione della norma di cui ai punti che precedono alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

- ✓ ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- ✓ ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- ✓ alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebi su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- ✓ ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- ✓ alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo;
- ✓ ai muri di cinta e di sostegno fino a mt. 3,00 di altezza;
- ✓ alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc..

Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

14. **Edificio (E)** – ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 32***
15. **Edificio residenziale (Er)** - E' 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

16. **Edificio unifamiliare (Eu)** – ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 33***
17. **Fabbricati agricoli di servizio (Fas)** - Sono i fabbricati o parti di essi destinati a:

- depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;
- serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;
- 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 :

- deposito per attrezzi e rimesse per macchine agricole nelle aziende associate;
- ricovero animali delle aziende associate;
- strutture di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione delle produzioni delle aziende agricole associate.

18. **Fabbricati rurali (Fr)** - 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.
19. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)** - 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.S.C., è da ritenersi indicativo in quanto funzione della incidenza della localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria In sintesi si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita. ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 2***
20. **Indice di fabbricabilità territoriale (It)** - Rappresenta il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale e può anche intendersi come il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici attuativi. ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 3***
21. **Indice di permeabilità (IP)** - ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 10***
22. **Indice di piantumazione (Ipa)** – Definisce il rapporto tra il numero di impianti (tra alberi e arbusti) da mettere a dimora nel lotto e l'area dello stesso non computata come Superficie coperta (Sc). Tale indice viene determinato in misura non inferiore a :

    - *aree con prevalenti interventi a carattere edilizio* - n° 1 albero ogni mq 200 di area e/o mq 10 di arbusti ogni mq 200 di area, oltre a mq. 5,00 di verde a raso ogni 100 mc. di volume realizzato e/o da realizzare;

    - *aree con prevalenti interventi di arredo urbano (verde/verde attrezzato)* – n° 3 alberi ogni mq 100 di area e/o mq 20 di arbusti ogni mq 100 di area.

    Tali indici si applicano in tutto il territorio, secondo le specifiche contenute nel REU, e sono obbligatori a qualsiasi intervento edilizio ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria che interessi l'immobile di cui l'area scoperta è pertinenza. Nei casi di dimostrata impossibilità al raggiungimento dell'indice stabilito potranno essere definite modalità alternative tendenti a soddisfare le indicazioni di cui al presente articolo.

23. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** - Espresso in mq/mq, prescrive la massima superficie lorda (SUL) ammissibile sulla superficie del lotto afferente.
24. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)** - Espresso in mq/mq , definisce la superficie lorda (SUL) ammessa sulla superficie territoriale.
25. **Lunghezza massima dei prospetti (Lm) -** Per lunghezza massima dei prospetti si intende la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
26. **Numero dei piani fuori terra (N) –** Si 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, ovvero il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il sottotetto, se abitabile. *Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 20*
27. **Parcheggio privato (Pp)-** vedi art.72
28. **Parti comuni condominiali (Pcc)** - Sono le parti elencate all'art. 1117 del Codice Civile, che costituiscono generalmente superficie accessoria.
29. **Pertinenza edilizia (Pe)** – ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 34***
30. **Potenzialità edificatoria ( Pe) -** 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.
31. **Prospetti (P) -** Si definiscono come prospetti le parti esteriori dell'immobile, diverse dalle coperture, e visibili da spazi pubblici o da spazi privati. Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione. Non costituiscono modifica dei prospetti le seguenti opere:

- ✓ sostituzione degli infissi;
- ✓ riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e sempre ché si tratti aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
- ✓ le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente REU.

32. **Rapporto di copertura (Rc) -** Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria, ovvero tra la superficie coperta dalle costruzioni (Sc) e la superficie del lotto (Sf). In sintesi indica la frazione di lotto coperto dalle costruzioni.
33. **Sagoma dell'edificio (Sae) -** Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato dalle facce esterne delle murature perimetrali della costruzione e dalla copertura piana o inclinata Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, le logge, i porticati ed i manufatti a questi assimilati, fino ad una profondità massima di mt. 1,60;
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando non impegnino il fronte dell'edifico per più di mt. 6,00;

- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente;
- gli incrementi di spessore delle pareti perimetrali esterne finalizzati all' ecoefficienza della costruzione, fermo restando che i medesimi debbono comunque rispettare le distanze minime da edifici e confini;
- la maggiore altezza conseguente agli incrementi di spessore dei solai finalizzati alla ecoefficienza della costruzione, fermo restando il rispetto delle distanze minime da edifici e confini.

***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p.*** *18*

**34. Spazi interni agli edifici (Spi) -** Per "spazi interni agli edifici "si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- ✓ patio - si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00;
- ✓ chiostro - si intende per "chiostro" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00;
- ✓ cavedio - si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima del chiostro e comunque superiore a mq. 2,00 e sulla quale non si aprono luci o finestre; tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

**35. Superfetazione edilizia (Se)** – E' 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.

***36.*** **Superficie territoriale (St)** – E' 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. ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 1***

**37. Standards urbanistici (Su)** - 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.

**38. Superficie complessiva (SC)** - ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 16***

**39. Superficie coperta (Sc) -** Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili, salvo quanto previsto dall'articolo 49 della Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 2002.

**40. Superficie fondiaria (Sf)** – E '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.

41. **Superficie non residenziale (Snr)** - ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 15***
42. **Superficie permeabile (Sp)** - Per "superficie permeabile" si considera quella che è in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche, senza la necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione; di fatto corrisponde alla superficie libera da costruzioni, anche interrate, e non lastricata di un area fondiaria e può essere interessata da colture agricole, giardini, prato, prato armato, autobloccanti su sottofondo permeabile o quanto altro non costituisca una impermeabilizzazione del terreno tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche.
    Per le pavimentazioni in autobloccanti posizionate in opera a secco, la superficie permeabile viene valutata al 60 % della superficie pavimentata.
43. **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Su1)** - 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.
44. **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Su2)** - 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.
45. **Superficie utile abitabile (Su)** - Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.
    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 esclusivamente dai residenti;
    **f-** le parti interrate dell' edificio e se emergenti dal suolo non oltre i metri 1,40;
    **g-** 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:
    **1-** i porticati di uso privato per la parte eccedente il 30% della superficie utile stessa;
    **2-** gli ambienti di cui ai punti c) e d), se emergenti dal piano del terreno circostante oltre i metri 1,40;
    **3-** i sottotetti e le soffitte la cui altezza, misurata nel punto più alto, supera i due metri di altezza;
    **4-** gli ambienti interrati agibili ed adibiti allo svolgimento di attività non previste dai precedenti punti c) e d) con permanenza anche discontinua delle persone. ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 14***
46. **La superficie lorda (SUL)** - Corrisponde alla superficie di solaio compresa nel perimetro esterno dell'involucro murario, misurata al lordo delle murature e delle tramezzature, di tutte le unità immobiliari comprese nell'edificio. Sono esclusi dalla SUL:

**a** - il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
**b** - i volumi tecnici, comprese le serre solari fino ad un massimo del 15% della superficie utile dell'unità abitativa ad esse afferenti;
**c** - i vani accessori (cantine e garage) interrati o seminterrati con sporgenza fuori terra non superiore a cm. 70, e quelli inseriti nei sottotetti esclusi dal computo del volume;
**d** - i balconi e le logge. ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 13***

47. **Tipo edilizio (Te)** – E' 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.
48. **Unità edilizia (Ue)** – E' 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.
49. **Unità immobiliare (Ui)** – E' 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
50. **Unità minima d'intervento (Um)** – E' 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.
51. **Volume di un edificio (V) -** Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie coperta di ciascun piano, per l'altezza della costruzione relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno o della pavimentazione circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare e quelle destinate a parcheggi.
    Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, i balconi, le verande, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione nonché i volumi tecnici virtuali costituenti pacchetto tecnologico orizzontale, di altezza non superiore a cm. 50, interno agli edifici produttivi quali canalizzazioni orizzontali, diffusori d'impianti di condizionamento, elettrici speciali ed antincendio. Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera mt. 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici sono indicati appositi vincoli che impediscano qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi .Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria. ***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 19***
52. **Volume massimo (Vm)** – E' 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 titolo abilitativo per le zone direttamente attuative è il volume che può essere costruito applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie fondiaria di un lotto.

**53. Volumi tecnici (Vt) -** Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, elevatorio , televisivo, elettrico, di ventilazione, di condizionamento) che, per le loro esigenze di funzionalità, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dal REU e dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:

- le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune:
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal REU
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli scannafossi fino alla misura massima netta di mt. 1,00;
- tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
- I volumi tecnici, oltreché essere realizzati con tipologie che ne prefigurino in maniera inequivocabile l'uso, devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante volumi tecnici a servizio di unità immobiliari residenziali debbono di norma essere compresi entro il 5% della superficie utile lorda dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.
- I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari diverse dalla residenza debbono essere compresi entro il 10% della superficie utile lorda dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche per un razionale uso delle risorse primarie del territorio.

***Vedi REC – Quadro delle definizioni uniformi p. 31***

**Art. 69 - Definizioni particolari**

| | |
|---|---|
| *Altana* | Loggia rialzata al di sopra del tetto, come una torretta. |
| *Androne* | Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso e cortile. |
| *Balcone* | Piano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo ***(vedi p.35 definizioni uniformi)***. |
| *Ballatoio* | Balcone continuo con funzione di percorso (vedi p.36 definizioni uniformi). |
| *Chiosco* | Padiglione indipendente di piccole dimensioni con il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere. |
| *Galleria* | Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione/passaggio, aperto alle estremità |
| *Gazebo* | Chiosco da giardino, aperto, con funzioni varie, avente pianta inscrivibile in cerchio con diametro massimo m. 3.00. |

| | |
|---|---|
| *Giardino d'inverno* | 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-nord/ovest. |
| *Loggia* | Parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati ***(vedi p.37 definizioni uniformi).*** |
| *Pensilina* | Piano orizzontale o inclinato non praticabile a sbalzo, posto a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati ***(vedi p.38 definizioni uniformi)***. |
| *Pergola* | 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. |
| *Portico* | Spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne ***(vedi p.39 definizioni uniformi)***. |
| *Pro servizi* | Strutture edilizie isolate comprendenti sia i servizi all'abitazione quali forno, legnaia, ecc., sia piccoli allevamenti per autoconsumo ( porcile, pollaio, ecc.) di altezza netta netta inferiore a m. 2,50 per piano. |
| *Serra solare* | 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'edificio riscaldato, dotato di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili. |
| *Terrazza* | Piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti ***(vedi p.40 definizioni uniformi***). |
| *Tetto verde* | 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. |
| *Tettoia* | Copertura di protezione di uno spazio sottostante che rimane aperto sui lati ***(vedi p.41 definizioni uniformi)***. |
| *Veranda* | Loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di «serra» per lo sfruttamento dell'energia solare. |

**Art. 70 - Applicazione degli indici**

1.Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nei Piani Particolareggiati di Attuazione e nei Piani di Lottizzazione. Possono applicarsi anche indici di utilizzazione territoriale (**Ut**)

2.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. Possono applicarsi anche indici di utilizzazione fondiaria (**Uf**).

3.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 di fabbricabilità territoriale (**It**)/Indice di utilizzazione territoriale (**Ut**);
- l'indice di fabbricabilità fondiaria (**If**)/Indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**), se prescritto;
- il volume massimo edificabile (**Vm**) che non può in ogni caso essere superato;
- le superfici per spazi pubblici (**Su1** ed **Su2**) in quanto minimi inderogabili da reperire nella misura non inferiore dello standard assegnato.

4.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 dell'ambito; 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.
5.Ai fini del calcolo della popolazione teorica degli ambiti del sistema insediativo residenziale, per la definizione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (**Su1**) e secondaria (**Su2**), 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.
6.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. 71 - Distanze ed altezze**
1.Nell' ambito 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.
2. Negli ambiti del sistema insediativo storico e consolidato, per le ricostruzioni e costruzioni in lotti interposti tra edifici esistenti, sono consentiti gli allineamenti agli edifici preesistenti, in pianta ed in altezza, per i fronti lato strada. 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, con accordo preventivo delle parti ratificato mediante atto notarile.
3. 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) **3,00 m per lato**, per strade di larghezza inferiore o uguale a 7,50 m;
b) **5,00 m per lato**, per strade di larghezza compresa fra 7,50 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.
4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nei seguenti casi:

- mantenimento di allineamenti assegnati, sia per le ricostruzioni che per le nuove costruzioni , fra edifici preesistenti in ambiti del sistema insediativo storico e del sistema insediativo consolidato;
- presenza di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

5. 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 comunque 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.

6. Per le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni a protezione del nastro si rimanda a quanto disposto dal presente regolamento al precedente articolo 57.
7. Al fine dell'attuazione del capo IV della legge n°47 del 28.2.1985 e per l'ottenimento della concessione , o titolo abilitativo equivalente, 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. 72 - Parcheggi privati**

1.In tutti i casi di trasformazione edilizia ( nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione di un intero edificio) vanno individuati spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte dal presente art.
2.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 C. C., purché venga accertata la dotazione di parcheggio pubblico sufficiente e senza pregiudizio del traffico.
3.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.
4. Le superfici per spazi di parcheggio dovranno essere reperite nella misura non inferiore a 1 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.
5.Negli insediamenti di carattere commerciale e amministrativo-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 20 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 14 La Perequazione

**Art. 73 - Finalità, caratteristiche e applicazione**

1.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.

2. La norma riconosce 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.
3.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 .

In particolare, 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;
d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.
4. Il REU individua per ogni ATU, coincidente con un ambito soggetto a trasformazione con destinazione d'uso a carattere urbano , i comparti edificatori che possono coincidere con lo stesso ATU 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 nei comparti di cui al successivo art.74.
La capacità edificatoria attribuita ad ogni comparto, sia uno soltanto o più di uno, 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.
5. Il PSC attraverso il REU 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.
6. 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. 74 - I comparti edificatori**

1. I comparti edificatori sono strumento di attuazione e controllo urbanistico e 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 rimanda al POT ,o anche ai PAU di iniziativa pubblica, 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.

Nei comparti , così individuati , sarà stabilito:

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

2.Nei PAU di iniziativa pubblica che individuano dei comparti vanno ancora specificati:

a. le modalità d'intervento definendo il modello geologico–tecnico del sottosuolo interessato mediante le opportune indagini di cui all'art. 20 comma 4, lettera b) della LUR;

b. 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;
c. lo schema 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.

3.Per la costituzione del consorzio, ai fini della presentazione al Comune della proposta di formazione e di attuazione di un comparto, così come indicato dal REU, o dai 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 del comparto individuato .
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.
4.I proprietari delle aree delimitate da strade pubbliche esistenti o previste dal PSC, e dalle tavole allegate al presente REU, hanno la facoltà di riunirsi in consorzio, ai sensi del presente articolo, e di elaborare ,anche in assenza dei PAU di iniziativa pubblica, una 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 di iniziativa privata secondo quanto indicato dal presente regolamento.
In tali casi i consorzi di proprietari, o eventuali promotori a cui si conferisce mandato, per procedere alla trasformazione delle aree devono far riferimento ad un comparto minimo di mq.15.000, proponendo preventivamente all' Ufficio Tecnico Competente, e per conoscenza al Sindaco, un Piano di Fattibilità che si inserisca nella programmazione più generale di attuazione del PSC, con documentazione di massima analoga ai punti a-b-d-g-j-l dell'art.17 del presente REU.

**Art. 75 - Il procedimento attuativo perequativo nei POT e nei PAU**

1.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.
2.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

3. 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.
4. 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.
5 .I POT ed i PAU hanno la facoltà, inoltre, di distribuire, nei casi di premialità, capacità edificatoria aggiuntiva rispetto alle previsioni del PSC e del REU e di prevedere, in alternativa alla compensazione, cioè al trasferimento 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.
6. 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;
- le aree di terreno che potranno essere oggetto di future permute in attuazione di mobilità orizzontale o di accordi di programma.

## Capo 15 Il sistema insediativo storico

### Art. 76 - Conservazione ambientale del sistema insediativo storico

1 .Le parti del territorio interessate da tessuti urbani ed 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.
2. 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 di cui ai successivi artt. 80/83.
Il sistema insediativo storico comprende:

- i centri storici e/o storicizzati;
- gli edifici di valore architettonico, culturale e testimoniale.

3. 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.
4. Il PSC definisce la perimetrazione del centro storico 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. 77 - Il Centro storico di Fabrizia**

1.L'area perimetrata come centro storico corrisponde alla parte dell'insediamento urbano esistente di più antica formazione, che si è fatto coincidere con l'abitato desunto dalla cartografia IGM e storico-catastale disponibile, già richiamata nei previgenti strumenti di pianificazione.

**Art. 78 - Edifici di valore architettonico, culturale e testimoniale**

1.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. 79 - Conservazione e strumenti di intervento nell'insediamento storico**

1.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 le caratteristiche stesse siano riconoscibili e significative;
- ✓ il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, nei quali le caratteristiche stesse siano state alterate.

2. Le norme del presente articolo e quelle dei successivi artt. 81- 82 -83, 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 tenere in considerazione per la formazione dei Piani Particolareggiati (PP) e di quelli di recupero (PR); questi strumenti, quindi, ne dovranno tenere conto nella loro redazione.
3. 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.
4. 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/segnalazione certificata di inizio attività (D.I.A./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.i. 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.i. 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. 80 - Destinazioni d'uso nel sistema insediativo storico**

1. 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.
2. 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. 81 - Unità edilizie e trasformazioni ammissibili**

1.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. 79-80 a tale fine si suddividono le unità edilizia nelle seguenti categorie alle quali si attribuiscono gli interventi ammissibili che seguono.

- ***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 relative all'ambito del centro storico. 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 REU.

- ***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 unità 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.
  Nelle unità edilizie fortemente trasformate o che costituiscono nuovi inserimenti si applica l'intervento di ristrutturazione edilizia 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.84, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, le opere interne, l'adeguamento funzionale, le opere infrastrutturali diffuse.

**Art.82 - Conservazione e trasformazione delle unità edilizie nel sistema insediativo storico**

1. Gli interventi edilizi previsti dai piani attuativi, o quelli previsti secondo quanto disposto dal precedente art. 82, 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.
2. 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; 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; 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.
3. 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, sono prescritte le tinteggiature in latte di calce aerea pigmentata con terre naturali;

***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; nel caso di coperture preesistenti , anche diverse per pendenza e tipologia di manto , può ripristinarsene l'uso , se strettamente indispensabile alle condizioni di intervento;
- sono escluse le coperture in materiale diverso, quali 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 ;

- 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 attigui, e l'uso di serramenti in legno;
- per 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;
- il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, di disegno semplice o desunto da quello originario o da quelli esistenti nel 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 quelli precedenti indicati nel caso del ripristino;
- lo stesso vale nel caso di nuove costruzioni edilizie, solo che in questo caso l'armonizzazione va riferita ai tipi di facciata ricorrente nel sistema insediativo storico;

***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 attigui e l'uso di serramenti in legno;
- 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;
- il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, tranne nei casi in cui è preesistente la persiana o lo sportellone esterno originario;
- il disegno, semplice, deve essere desunto da quelli esistenti nel sistema insediativo storico; 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;
- 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 esistenti, 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;
- il portone ha varie configurazioni, sia negli interventi di restauro che in quelli di ripristino, è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta da modelli attigui: serramento in legno, anch'esso di disegno semplice o desunto dalle tipologie originarie esistenti, con soglia in pietra (granito grigio, pietra serena, graniglia di cemento), di uguale forma e dimensione di quelle originarie; per i portoncini in alluminio vanno adottate soluzioni idonee ( trattamenti cromatici o configurazione legno/alluminio) a non recare contrasto con il contesto di riferimento
- in caso di manutenzione si devono mantenere caratteri e materiali originali, e, dove questi ultimi siano deteriorati, è opportuno sostituire con materiali identici o aventi caratteristiche similari;
- 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;

***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.

***3. verde privato del centro storico***

- in queste aree non è ammessa alcuna edificazione ed è prescritto il mantenimento delle alberature d'alto fusto esistenti e delle specie rare o antiche;
- l'abbattimento può essere autorizzato solo per documentati motivi di sicurezza o per altra motivata giustificazione, in tal caso si dovrà prevedere il reimpianto di altrettanti esemplari di dimensioni analoghe, per quanto consentito dalle tecniche botaniche;
- la risistemazione di queste aree dovrà prevedere l'utilizzo prevalente di essenze appartenenti alle specie autoctone della zona.

**Art. 83 – Ambito del centro storico di Fabrizia ( ATU/tcs -Tessuto urbano a carattere storico)**

1.Tenuto conto di quanto riportato dall'art. 77 all'art.83, precedenti, l'area perimetrata come centro storico è individuata con apposita campitura nelle tavole del PSC che si intendono allegate al presente REU; tale perimetro prefigura l' eventuale ambito delle zone di recupero ai sensi del titolo IV della Legge n°457/78.

L'attuazione del Piano, in questa zona, può essere 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.

2. 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

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 segnalazione certificata 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.

3.La relazione ha carattere obbligatorio per gli interventi sui beni:

a) ricadenti nell'ambito del centro storico ( rif. Alle zone A di cui alla legge n. 1150 del 1942 e s.m.i. 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.i. 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.

## Capo 16 Il sistema insediativo urbanizzato e urbanizzabile

### Art. 84 – Il tessuto urbano consolidato (tuc)

1. Contiene le 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 le 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. 85 – Norme generali del sistema insediativo consolidato**

**4.** La destinazione d'uso prevista è quella residenziale; sono consentite, limitatamente al piano terra di ogni singolo edificio o al 20% del suo volume per utilizzazioni diverse dal P.T., 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.

E' consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nel rispetto della volumetria preesistente o di quella derivante dall'applicazione degli indici di piano, e dei vincoli di distacco e di destinazione d'uso e delle altre norme di cui al presente REU.

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 materiali che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.

2. 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.

3.In base a quanto disposto dalla LUR, 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 per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale.

Per questi aspetti e per quelli di miglioramento tecnologico si rimanda al Cap. 39 del presente Regolamento.

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.

4. Per gli interventi di sopraelevazione, fatte salve le prescrizioni di cui alla legge sismica, sono derogabili i limiti di distanza dai cigli stradali.

5.Per le nuove costruzioni valgono le norme relative distacchi e distanze contenute nelle presenti norme.

6.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. 86 – Ambito del tessuto urbano da riqualificare (ATU/ tuc1 )

Il PSC individua le parti di territorio (in prevalente destinazione residenziale) da assoggettare a riqualificazione in quanto necessitano interventi di recupero della qualità architettonica ed urbana per il miglioramento delle sue componenti anche funzionali e strutturali; gli interventi prefigurano una equilibrata distribuzione dei servizi, delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per la mobilità. In tale ambito, di norma, gli interventi si attuano con Piani Attuativi preventivi (Piano di Recupero, di Riqualificazione) di iniziativa pubblica e privata.

In assenza di tali Piani sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione con incrementi di volumetria compatibili con le vigenti normative a carattere sovracomunale.

### Art. 87 - Ambito del tessuto urbano consolidato (ATU/tuc2)

***a) Tessuto da ricucire per la definizione dei comparti urbani***

1. E' quella parte della città, completamente urbanizzata a prevalente uso residenziale ,per cui è previsto l'intervento diretto; in tali aree sono da escludersi i depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono escluse da tale ambito destinazioni a specifica utilizzazione con vincoli normativi sovraordinati (es. caserme, istituti di pena, ecc.).

2.Per le ricostruzioni o costruzioni in lotti interposti tra edifici esistenti, o in lotti d'angolo con lato confinante con edificio preesistente, sono consentiti allineamenti agli edifici esistenti , in pianta ed in alzato, per i fronti lato strada.

3. Oltre alla destinazione d'uso residenziale sono consentite , limitatamente al piano terra di ogni singolo edificio o al 20% del suo volume per utilizzazioni diverse dal P.T.,, le seguenti destinazioni d'uso: negozi e piccole attrezzature commerciali, uffici, studi professionali e servizi.

4. Nelle zone incluse nell'ambito, laddove indicato negli elaborati grafici, i progetti presentati dovranno essere corredati da una relazione geotecnica che valuti la natura del suolo e definisca, attraverso particolari accorgimenti strutturali, la fattibilità dell'opera. In tali ATU il PSC si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

| | | |
|---|---|---|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria (If) | = | 2,0 mc/mq |
| b) Aree private di uso pubblico (parcheggi) | = | 0,5 mq/20 mc |
| c) Aree per urbanizzazione primaria (Su1 – strade) | = | PSC |
| d) L'altezza (H) non superiore al doppio della larghezza della strada prospiciente | | |
| e) Indice di permeabilità (IP) | = | 20% |
| f) indice di piantumazione (Ipa) | = | vedi art.68/pp.11,22 |

Prescrizioni. Per i parametri relativi alle distanze tra fabbricati e dai confini viene richiamato l'art.71 del presente REU.

### Art. 88– Ambito del tessuto urbano consolidato (ATU/tuc3)

***a) Tessuto da completare per la definizione dei comparti urbani***

1. E' quella parte della città, con presenza di appropriati standards di urbanizzazione , da destinare a prevalente uso residenziale, per cui è previsto l'intervento diretto; in tali aree sono da escludersi : depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale degli interventi. Sono escluse altresì da tale ambito destinazioni a specifica utilizzazione con vincoli normativi sovraordinati (es. caserme, istituti di pena, ecc.).

2. Possono essere ammissibili: stazioni di servizio o di riparazione per autoveicoli purché non creino intralcio alla normale utilizzazione del sistema viario e venga garantito l'isolamento acustico per quelle operazioni di riparazione che possono favorire la produzione di rumore molesto.

3. Sono consentiti, altresì, interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici nel rispetto della volumetria preesistente o di quella derivante dall'applicazione degli indici del presente REU, con il solo incremento di cui ad eventuali normative sovraordinate; la realizzazione di eventuali opere non completate non deve comportare diminuzione di distacchi tra edifici contigui o comunque incompatibili con le norme di cui al presente REU.

4. Nelle zone incluse nell'ambito, laddove indicato negli elaborati grafici, i progetti presentati dovranno essere corredati da una relazione geotecnica che valuti la natura del suolo e definisca, attraverso particolari accorgimenti strutturali, la fattibilità dell'opera.. In tali ATU il PSC si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

| | | |
|---|---|---|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria (If) | = | 1,5 mc/mq |
| b) Aree private di uso pubblico (parcheggi) | = | 1,0 mq/20 mc |
| c) Aree per urbanizzazione primaria (Su1-strade) | = | PSC |
| d) Altezza massima (H) | = | 7,50 ml |
| e) Distanza dai confini (Dc) | = | ml 5,00 |
| f) Distanza dagli edifici (De) | = | 10,00 ml |
| g) Indice di permeabilità (IP) | = | 20% |
| h) Indice di piantumazione (Ipa) | = | vedi art.68/pp.11,22 |

Prescrizioni. Per la definizione del lotto, anche se non totalmente edificato, dovrà prevedersi opportuna recinzione secondo gli allineamenti delle strade e dei fabbricati esistenti ; sui confini di proprietà possono essere alzati muretti (in mattoni, c l s o altro materiale sino all'altezza di ml. 1,00 ) su cui è consentita una protezione in ferro o in legno per un'altezza di 1,80 metri a partire dal piano di campagna e/o dalla base del muretto. Le coperture devono essere di norma del tipo a falde con manto in tegole ricurve.

***b) Edilizia residenziale pubblica***

In questa parte di tessuto non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo la conservazione del patrimonio edilizio esistente con interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e di ricostruzione , con indici e parametri di cui al presente articolo.

### Art.89 – Ambito del tessuto urbano di riqualificazione urbanistica (ATU/tuc4)

Sono quelle frange residenziali periferiche della città che sono venute conformandosi in presenza di urbanizzazioni generalmente primarie, il più delle volte relazionate ad attività produttivo/rurali/artigianali. La necessità di una migliore organizzazione urbanistica di tali aree indica l'obbligo , per ulteriori interventi, di una controllo planivolumetrico preordinato , di iniziativa pubblica o privata, che razionalizzi una loro funzionalità urbana. In tali ATU il PSC si attua per intervento diretto, condizionato a plano volumetrico preventivo, applicando i seguenti indici:

| | | |
|---|---|---|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria (If) | = | 0.30 mq/mq |
| b) Aree private di uso pubblico (parcheggi) | = | 1,0 mq/20 mc |
| c) Aree per urbanizzazione primaria (Su1-strade) | = | PSC |
| d) Altezza massima (H) | = | 7,50 ml |
| e) Distanza dai confini (Dc) | = | ml 5,00 |
| f) Distanza dagli edifici (De) | = | 10,00 ml |
| g) Indice di permeabilità (IP) | = | 20% |
| h) Indice di piantumazione (Ipa) | = | vedi art.68/pp.11,22 |

Prescrizioni. Per la definizione del lotto, anche se non totalmente edificato, dovrà prevedersi opportuna recinzione secondo gli allineamenti delle strade e dei fabbricati esistenti ; sui confini di proprietà possono

essere alzati muretti (in mattoni, c l s o altro materiale sino all'altezza di ml. 1,00 ) su cui è consentita una protezione in ferro o in legno per un'altezza di 1,80 metri a partire dal piano di campagna e/o dalla base del muretto. Le coperture devono essere di norma del tipo a falde con manto in tegole ricurve.

### Art. 90 – Ambiti di trasformazione con destinazione residenziale (ATU/ tdr)

Tali ambiti , generalmente individuati in aree generalmente urbanizzate, sono destinati prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi i depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono escluse dalle zone residenziali le caserme, gli istituti di pena, gli ospizi, i palazzi per uffici. Sono ammesse: stazioni di servizio o di riparazione per autoveicoli purché sia garantito l'isolamento acustico per le riparazioni che implicano la produzione di rumore molesto. Nelle zone riportate, laddove indicato negli elaborati grafici, i progetti presentati dovranno essere corredati da una relazione geotecnica che valuti la natura del suolo e definisca, attraverso particolari accorgimenti strutturali, la fattibilità dell'opera.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento Sm = 15.000 mq applicando i seguenti indici:

| | | | |
|---|---|---|---|
| a) | Indice di utilizzazione territoriale (Ut) | = | 0,25 mq/mq |
| b) | Aree private di uso pubblico (parcheggi) | = | 1 mq/20 mc |
| c) | Altezza max (H) | = | ml 10,00 |
| d) | Numero dei piani (n) | = | 3 |
| e) | Distanza dai confini ( Dc) | = | ml 5,00 |
| f) | Distanza dagli edifici (De) | = | ml 10,00 |
| g) | Aree per urbanizzazione primaria ( Su1 – strade) | = | 7 mq/100 mc |
| h) | Aree per urbanizzazione secondaria (Su2) | = | 20 mq/100 mc |
| i) | Indice di permeabilità (IP) | = | 30% |
| l) | Indice di piantumazione (Ipa) | = | vedi art.68/pp.11,22 |
| m) | Dotazione degli standard (Su1) e (Su2) | = | 20,00 mq/ab |

Opere di urbanizzazione primaria (Su1) sono : strade, fognature, rete idrica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione.

Opere di urbanizzazione secondaria(Su2) sono: quota parte di asilo nido, scuola materna, scuola elementare, attrezzature per giuochi , chiese, interessi collettivi.

### Art. 91 – Ambito di trasformazione per insediamenti produttivi (ATU/ tip )

1.Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, direzionali), favorendone l'accorpamento al fine di non disperderli su tutto il territorio.

Si distinguono in due categorie :

(**tip 1**) – aree già insediate e strutturate (a prevalente proprietà privata);

(**tip 2** ) – aree di nuovo insediamento soggette a PIP

Le aree insediate si intendono quelle già abilitate da PIP , per le quali è previsto il completamento con intervento diretto; le aree da insediare sono soggette a indici e parametri che seguono.

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni: edifici ed attrezzature commerciali, industriali, artigianali e terziari direzionali, ivi compresi i punti di piccola e media distribuzione, sedi di banche, uffici. Sono ammesse le attività artigianali e piccolo-industriali, purché le lavorazioni previste non siano nocive e vengano rispettate le norme antinquinamento vigenti sia per quanto riguarda le emissioni aeriformi, sia per quanto riguarda gli scarichi liquidi e i rifiuti solidi. E' ammessa anche l'esposizione dei prodotti e il loro stoccaggio.

3. E', altresì, ammessa la realizzazione di zone commerciali di esposizione e vendita dei prodotti, uffici, alloggi per il titolare dell'azienda e per il personale addetto alla sorveglianza la cui superficie lorda non deve

essere superiore al 30% del volume utile dell'unità produttiva, con il solo alloggio destinato al titolare non superiore a mq. 130 di superficie utile e con destinazione di area a verde privato non inferiore a 10 mq. per ogni 50 mc. Destinati a residenza.
4. Sono vietati gli insediamenti produttivi non conformi alle norme vigenti in materia di impatto ambientale, rimanendo a totale carico dei concessionari gli oneri derivanti dal trattamento e dallo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e le altre opere necessarie per evitare inquinamenti ambientali, nonché di quelle necessarie per la sistemazione dei siti ove si producono alterazioni in relazione alla realizzazione dell'insediamento o alla attività produttiva.
5. Nell' Ambito artigianale – produttivo la superficie da destinare a spazi pubblici o ad essi assimilabili, destinati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 30 % della intera superficie destinata a tali insediamenti, di tali superfici almeno il 20 % deve essere destinata a parcheggio.
6. In tali zone bisogna tendere a considerare il modo di impiego dei contenitori architettonici sotto il profilo funzionale, dell'igiene ambientale, ed allo specifico peso urbanistico piuttosto che rapporti mq., mc. O altezza. Si deve dare più peso al controllo sugli effetti di carattere ambientale ed al limite sulle vicende economiche del complesso produttivo, piuttosto che all'asettica visione e controllo dei dati metrici. In tali zone l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano planivolumetrico preventivo di iniziativa pubblica o privata estesa all'intero comparto o a superfici lottizzabili non inferiori a 15.000 mq. e destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria manifatturiera e delle costruzioni, nonché di piccoli impianti produttivi e di attività artigianali. In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti impianti per lo scarico in fognature o pozzi di acque e rifiuti che sono comunque nocivi per la salute dei cittadini e per l'agricoltura.
In tali zone l'attività edilizia è subordinata, comunque, alla formazione dei P.I.P. di cui all'art. 27 della legge 865/71 applicando i seguenti indici:

| | | | |
|---|---|---|---|
| a) | Indice di utilizzazione territoriale (Ut) | = | 0,25 mq/mq |
| b) | Aree per urbanizzazione primaria (Su1) | = | 7 mq/100 mq |
| **c)** | Aree per urbanizzazione secondaria (Su2) | = | 30% St |
| d) | Altezza max (H) | = | ml 8,50 |
| e) | Distanza dai confini (Dc) | = | ml 5,00 |
| f) | Distanza dagli edifici (De) | = | ml 10,00 |
| g) | Indice di permeabilità (IP) | = | 40% |
| h) | Indice di piantumazione (Ipa) | = | vedi art.68/pp.11,22 |

Opere di urbanizzazione primaria e cioè strade, fognature, rete idrica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione.
Opere di urbanizzazione secondaria e cioè parcheggi, attrezzature collettive, verde attrezzato.
Prescrizioni: negli ambiti per insediamenti produttivi, laddove indicato negli elaborati grafici, i progetti presentati dovranno essere corredati da una relazione geotecnica che valuti la natura del suolo e definisca, attraverso particolari accorgimenti strutturali, la fattibilità dell'opera.

**Art. 92 – Attrezzature pubbliche**

1.In attuazione del PSC, gli interventi nelle zone per attrezzature pubbliche vengono realizzati in conformità alle specifiche norme edilizie di legge e secondo quanto indicato nel 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.
2.Il PSC localizza le seguenti sottozone con caratteristiche differenti:

- ***attrezzature ed impianti d'interesse generale esistenti*** – sono interventi d'interesse generale indicati nelle tavole allegate al presente regolamento e 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*** – 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; è' prevista la realizzazione dei servizi di ricezione e di custodia ed è 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.

**3. Per tutte le attrezzature di cui al presente articolo si applicano, se non in contrasto con le normative sovracomunali, indici e parametri che seguono.**

3.1 **- Sedi amministrative pubbliche -** Sono aree e immobili destinati alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento degli impianti e delle attrezzature di interesse generale, nel rispetto delle norme vigenti e di settore. Il PSC si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico ecologici:

- Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,70 mq/mq
- Indice di permeabilità (IP) = 30%
- Indice di piantumazione (Ipa) = vedi art.68/pp.11,22
- Parcheggi privati (Pp) = vedi art.72

3.2 **- Attrezzature sanitarie -** Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario e assistenziale. Il PSC si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,70 mq/mq
- Indice di permeabilità (Ip) = 30%
- Indice di piantumazione (Ipa) = vedi art.68/pp.11,22
- Parcheggi privati (Pp) = 10 mq per ogni posto letto (rif.art.72)

3.3 **- Strutture mercatali -** Le aree così classificate sono destinate a mercati. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici edilizi:

- Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,20 mq/mq
- Altezza (H) = 1 piano
- Indice di permeabilità (Ip) = 40%
- Indice di piantumazione (Ipa) = vedi art.68/pp.11,22

3.3 **- Attrezzature sportive e per il tempo libero** - Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi. Il PSC si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,20 mq/mq
- Indice di permeabilità (Ip) = 20%

- Indice di piantumazione (Ipa) = vedi art.68/p.11,22
- Parcheggi privati (Pp) = vedi art.72

3.4- **Strutture tecnologiche ed ecologiche –** Riguardano un ambito territoriale destinato ad attrezzature e servizi tecnologici ed ecologici, esistenti o di progetto quali, ad esempio, impianti di depurazione principale del sistema fognario. Il PSC si attua attraverso un PAU di iniziativa pubblica che potrà interessare anche in modo parziale l'ambito. Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Utilizzazione territoriale (Ut) = 1.000 mq/ha
- Indice di permeabilità (Ip) = 70%
- Indice di piantumazione (Ipa) = vedi art.68/pp.11,22
- Parcheggi privati (Pp) = vedi art.72

3.5 - **Cimiteri -** Di tali attrezzature non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione. Il PSC si attua per intervento diretto.

3.6 **- Attrezzature militari -** In tali aree è ammessa esclusivamente l'installazione di edifici e dei relativi servizi destinati ad attrezzature e funzioni di carattere militare.

4. **Sono attrezzature pubbliche anche i servizi di quartiere.**

4.1- **Strutture per l'istruzione -** Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Utilizzazione fondiaria(Uf) = 0,60 mq/mq
- Indice di permeabilità (Ip) = 40%
- Indice di piantumazione (Ipa) = vedi art.68/pp.11,22
- Parcheggi privati (Pp) = vedi art.72

4.2 - **Attrezzature di interesse comune -** Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio; queste attrezzature possono essere integrate da attrezzature commerciali non superiori a mq. 400 di Slp complessiva, conforme alle previsioni del "Piano di sviluppo e di adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa" di cui all'art. 20 della L. 426/71 e dell'art 33 del D.M. 4/8/88 n° 375. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,60 mq/mq
- Indice di permeabilità (Ip) = 40%
- Indice di piantumazione (Ipa) = vedi art.68-p.11,22
- Parcheggi privati (Pp) = vedi art.72

4.3 - **Strutture religiose -** Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici e i seguenti indici edilizi:

- Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,60 mq/mq
- Indice di permeabilità (Ip) = 40%
- Indice di piantumazione (Ipa) = vedi art.68/pp.11,22
- Parcheggi privati (Pp) = vedi art.72

Le attrezzature religiose possono essere realizzate attraverso intervento edilizio diretto senza l'obbligo di stipulare convenzione con l'Amministrazione Comunale.

4.4 **- Verde pubblico attrezzato** *(parchi e giardini)* - Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. In queste aree possono essere realizzate solo costruzioni funzionali al verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici. La proprietà delle aree può anche non essere pubblica. Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,05 mq/mq
- Indice di permeabilità (Ip) = 75%

4.5 **- Verde sportivo attrezzato -** Le aree così classificate sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva. Per gli impianti coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,25 mq/mq
- Indice di permeabilità (Ip) = 40%

## Capo 17 Il sistema a valenza paesaggistico-ambientale

*Il PSC prevede, all'interno del sistema paesaggistico-ambientale, un ambito che costituisce e caratterizza in modo preminente il territorio con elementi a diversa valenza. Le norme che seguono riguardano la salvaguardia di tali caratteri e la protezione dai rischi naturali conseguenti a modifiche e trasformazioni.*

### Art. 93 - Ambito a valenza paesaggistico-ambientale (ATU/ vpa)

Per tale ambito il PSC individua i seguenti elementi paesaggistico-ambientali:

- Parco Naturale Regionale delle Serre
- Riserva Naturale Biogenetica Cropani-Micone
- Riserva Naturale Biogenetica Marchesale
- Aree e fasce boscate;
- Reticolo idrografico /aree ripariali/corridoi ecologici
- Riserva acquifera artificiale

Tutte le aree così individuate costituiscono zone ad alta sensibilità ambientale e includono la maggior parte delle zone a rischio idrogeologico; tutti gli interventi in tali aree dovranno essere orientati verso obiettivi di salvaguardia, di tutela, di ripristino e di valorizzazione delle risorse che caratterizzano l'ambito stesso.

**1.Parco Naturale Regionale delle Serre**

Il presente REU recepisce le norme tecniche del Piano del Parco che, rispettando la grande varietà di ambienti naturali e antropizzati ricompresi nell'area del Parco si esprime con diversi livelli di tutela , salvaguardia e valorizzazione attraverso la cosiddetta zonizzazione (articolazione in zone del territorio del Parco) che consiste nel suddividere l'area in diverse zone, soggette a tutela graduata e differenziata in relazione alle caratteristiche delle formazione vegetazionali e geomorfologiche ivi presenti e alle vocazioni ambientali.
Si possono così distinguere, procedendo dalle aree di eccellenza e naturalità più intatta e integrale alla periferia relativamente antropizzata, quattro zone (A-B-C-D) che vanno dalla riserva integrale alle aree più spiccatamente produttive e/o intensamente frequentate (pascoli, colture agrarie e arboricolture da legno quali noce, ciliegio, acero, frassino), cercando di applicare una logica di convivenza e integrazione.

**Zona A (riserva integrale**) - Di eccezionale valore naturalistico in cui l'ambiente è conservato nella sua integrità. La zona occupa una superficie di ettari 236, pari al 1,33% della superficie del Parco. Essa è costituita da parte del SIC bosco Archiforo, bosco Santa Maria e Monte Pecoraro.

**Zona B (riserva generale orientata**) In detta zona sono generalmente vietate le costruzioni edilizie eccezion fatta per le strutture e infrastrutture intimamente connesse con le attività agro-silvo-pastorali tradizionale ivi presenti. La zona occupa una superficie del Parco e si compone dalle foreste regionali e dalle fasce perimetrali contigue alla zona A.

**Zona C (area di protezione) -** Nella zona possono continuare secondo gli usi tradizionali o secondo metodi di agricoltura biologica le attività agro-silvo-pastorali e artigianali e la raccolta di prodotti naturali. La zona

occupa una superficie di ettari 12.145, pari al 68,67% della superficie del Parco e si compone delle proprietà demaniali comunali e/o altri demani e delle proprietà private agro-silvo-pastorali in genere.

**Zona D (area di sviluppo) -** Sono in essa ricompresi i centri urbani, le aree periurbane, le aree di espansione e le zone limitrofe, nonché le aree destinate ad insediamenti turistici e produttivi. In essa sono consentite le attività compatibili con le finalità istitutive del Parco nonché quelle tese al miglioramento socio-culturale delle collettività locali. Sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti. La zona occupa una superficie di ettari 50, pari allo 0,28% della superficie del Parco. All'interno del territorio di Fabrizia si distinguono due zone B per le quali valgono le norme su riportate e recepite dal presente REU .

**2. Riserva Naturale Biogenetica Cropani - Micone /Riserva Naturale Biogenetica Marchesale -** Sono parti del territorio comunale dichiarate Riserve Naturali Biogenetiche con D.M. 13.07.1977, che si integrano in un sistema di aree protette riguardanti tutti i paesi d'Europa (Riserve Naturali Biogenetiche Europee) .

Per tali aree valgono le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di cui alla L.R. 14 luglio 2003 n°10 (Norme in materia di aree protette che detta norme per l'istituzione e la gestione delle aree protette della Calabria al fine di garantire e promuovere la conservazione e alla valorizzazione delle aree di particolare rilevanza naturalistica della Regione, nonché il recupero ed il restauro ambientale di quelle degradate).

**3.Aree ripariali/ Corridoi ecologici -** Sono aree inedificabili, finalizzate alla ricostituzione dei principali ecosistemi fluviali, al ripristino delle condizioni d'uso sostenibili anche con riferimento alla riduzione graduale delle aree coltivate lungo i corsi d'acqua per consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale. In queste zone gli interventi dovranno favorire l'incremento di alberature e masse arboree al fine di rafforzare la funzione di filtro e di elemento di connessione biologica di tali aree

**4. Aree e fasce boscate -** In queste aree valgono le prescrizioni contenute nella Zona E4_Aree boscate dell'Ambito del Territorio rurale (Capo 18 del presente REU). In generale in queste aree saranno favoriti interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo.

# TITOLO 6° LA DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO RURALE

## Capo 18 Sistema del territorio agricolo-forestale e modalità di attuazione (ATU/taf)

### Art. 94 – Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree agricole

**1.** Il presente articolo disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo e forestale perseguendo le finalità stabilite dall'art. 50 comma 3 della L.R. 19/2002:

a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
b) valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.;
c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni orientate ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di Fabrizia.

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

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

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

**5.** Nelle aree produttive agricole sono ammesse tutte le funzioni preesistenti consolidate nel sistema produttivo complessivo e comunque quelle specificate agli articoli seguenti per le diverse aree, Le destinazioni d'uso e le attività vietate sono:

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

Nelle aree di salvaguardia archeologica, idrogeologica, ambientale e soggette al P.A.I. è esclusa qualsiasi edificazione. Sono fatte salve tutte le costruzioni esistenti al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico nell'area agricola.


Prof. Arch. Giuseppe Lonetti - Arch. Maria Carmela Giuditta - Dott. Geol. Luigi Pagliaro
Dott. Agr. Raffaele M. Bertucci V.A.S.: Ing. Fausto Potenza

**Art. 95 - Attività consentite e uso delle aree agricole**

1. Nel territorio agro-forestale sono ammesse le seguenti attività:

- attività essenzialmente agricole così come definite dalle disposizioni vigenti: coltivazione del fondo anche tramite la forzatura in serre, silvicoltura e allevamento di animali;
- attività "connesse" all'attività agricola. Si definiscono "connesse" all'attività agricola, le seguenti attività esercitate da una o più aziende agricole:
- attività di manipolazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali;
- attività di servizio;
- attività di pesca ed acquacoltura;
- attività agrituristiche nel rispetto delle disposizioni vigenti e in particolare della L.R. n. 22/88 e delle norme di carattere urbanistico, edilizio ed igienico-sanitario applicabili;
- attività comunque definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
- fabbricati di tipo agro-industriale ed allevamenti intensivi o di tipo industriali;
- interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, attività estrattive e derivazione di acque sotterranee.
- utilizzazione ricreativa, sociale e culturale delle risorse naturali ed ambientali;

2. Si considerano, inoltre, ammissibili tutte le altre attività già esistenti alla data di entrata in vigore della presente normativa e che non rientrano nelle destinazioni sopra indicate, purché queste rispondano alle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza previste dalla legislazione vigente e non siano rumorose e moleste per le residenze e le attività agricole limitrofe.

**Art. 96 Fabbricati di tipo agro-industriale ed allevamenti industriali**

1. I fabbricati di tipo agro-industriale devono essere ubicati nelle aree a ciò destinate.

2. Gli allevamenti intensivi o di carattere industriale, non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva del fondo stesso, possono essere autorizzati attraverso apposita variante allo strumento urbanistico, che ne fissi la localizzazione stabilendo anche le condizioni igienico-sanitarie da rispettare, previo nulla osta ed autorizzazioni previste dalle leggi in materia.

**Art. 97 Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, attività estrattive ed acque sotterranee**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione dei corsi di acqua, opere di rinaturalizzazione ed altri simili.
Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione e sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o escavazione sia obbligatoriamente individuato il sito di discarica od i modi di riutilizzo del materiale scavato;
- siano garantite l'efficienza della rete idrologica superficiale e la stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi profili di versante;
- per il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali siano utilizzate opere di rinaturalizzazione spontanea o guidata con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica ( gradoni rinverditi, muretti a secco, cordonate e fascinate ecc.).

2. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia. All'esaurimento delle attività estrattive le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del regolamento relative al territorio rurale.

3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee comporta l'autorizzazione per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi o inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare i rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie di occlusione sono approvate dagli uffici competenti, ai quali spetta pure il rilascio del titolo abilitativo per la derivazione di acque sotterranee.

### Art. 98 Attrezzature ricreative e sportive

1. In tutte le zone agricole è consentita la realizzazione di strutture ricreative e sportive scoperte (pubbliche e private) con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- l'inserimento nell'ambiente dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o la trama del tessuto agrario ed essere mitigato da alberature tipiche del luogo;
- non sono consentiti sbancamenti e riporti rilevanti e comunque superiori ad 1 mt. La sistemazione del versante può avvenire con la realizzazione di muretti di contenimento in muratura di pietrame a vista e/o interventi di ingegneria naturalistica;
- non sono consentite nuove costruzioni salvo la realizzazione di strutture per servizi necessari all'attività svolta (spogliatoi, depositi attrezzi e materiali, chioschi). L'edificazione per strutture destinate a servizi non può superare l'indice di copertura di 0,01 mq/mq e deve avere un'altezza massima di 1 piano; l'edificazione destinata ai servizi per le attività sportivo-ricreative è aggiuntiva a quella dei singoli ambiti agricoli.

### Art 99 Unità fondiaria agricola (unità agricola) e unità aziendale minima

**1.** Per "unità fondiaria agricola" o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnica-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (art. 2135 del C.C. e successive modifiche ed integrazioni). L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di concessioni finalizzate all'attività agricola.

2. Premesso che il concetto di unità aziendale minima quale parametro utile per definire l'edificabilità in zone agricole è sancito da normative specifiche di cui al regolamento della componente agro pedologica, l'unità aziendale minima può essere individuata in funzione della qualità di suolo e soprassuolo ed in funzione dell'esistenza o meno di un sistema d'irrigazione.

3. In linea di massima, e in modo indicativo, l'unità agricola minima per realizzare nuovi fabbricati rurali deve mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a:

- 1,00 Ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,5 Ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- 2 Ha per frutteti e vigneti in coltura specializzata;
- 3 Ha per seminativo irriguo;
- 6 Ha per colture seminative, seminativo-arborato e prato;
- 20 Ha per pascolo e bosco.

4. Poiché l'uso di queste zone è finalizzato squisitamente all'attività agricola per come definita all'art. 2.135 del Codice Civile, i vari titoli abilitativi rimangono subordinati al concetto di "edificazione funzionale".

In tal senso l'edificazione dei nuovi manufatti edilizi, sull'unità aziendale minima, deve rispondere alle reali esigenze derivanti dalla conduzione agricola del fondo, ivi compresa quella residenziale, tanto per i conduttori che per gli addetti.

Si precisa che il fondo rustico è formato dall'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche se non contigui ma costituenti una stessa azienda, ed individuabili in un diametro di 5000 metri.

È ammesso il coacervo (cumulo) delle aree al fine della utilizzazione massima realizzabile, per attività agricola – produttiva, nei limiti fissati dalla L. U. n. 19.

**Art.100 Edificazione nelle zone agricole e definizioni**

1. L'edificazione nelle zone agricole può avvenire con i seguenti parametri:
- in terreni di qualunque ordinamento colturale il lotto minimo deve essere pari ad almeno Ha 1.50.00 (15.000 mq) per i fabbricati ad uso abitativi e Ha 0.50.00 (5.000 mq) per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli;
- in terreni su cui insistono colture protette il lotto minimo deve essere pari ad almeno Ha 0.50.00 (5.000 mq);
- per tutte le edificazioni da realizzare nelle zone agricole sono da ammettere quelle che consentono una conduzione razionale dell'azienda;
- la necessità di edificare dovrà risultare da un "Piano di Sviluppo Aziendale".

2. Il fondo rustico è formato dall'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche se non contigui ma costituenti una stessa azienda nell'ambito del medesimo territorio comunale. Nel caso di fondi su Comuni diversi, ai fini dell'edificabilità, il coacervo è ammesso purché sia dimostrata la rispondenza funzionale degli stessi all'indirizzo produttivo prevalente dell'azienda e alle finalità per le quali viene richiesta l'edificazione.

3. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà, in affitto con contratto regolarmente registrato o con altri diritti reali di godimento. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta del titolo abilitativo dovrà essere autorizzata da tutte le proprietà interessate. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio del titolo abilitativo, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

4. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). La possibilità di accorpare fondi rustici, per la costituzione dell'unità agricola ai fini edificatori di fabbricati non residenziali, è consentita su tutto il territorio comunale a condizione che le nuove edificazioni ad uso produttivo non vengano ubicate nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di esondazione fluviale, ed entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche classificate. Nel caso di accorpamento di fondi rustici gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nei lotti minimi di intervento previsti nei successivi articoli.

**5.** Per **superficie fondiaria dell'unità agricola** si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto od altri diritti di godimento.

6. Gli interventi connessi alle attività agricole e zootecniche, sono consentiti dietro presentazione di un **P.S.A. (**Piano di sviluppo aziendale) a firma di un tecnico agricolo (Dottore Agronomo e Forestale, Perito Agrario, Agrotecnico) , di cui all'art. 21 del presente REU.

**Art. 101 – Attività vietate in zone agricole**

Nelle zone 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 (ovvero lottizzazione di fatto);

c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.

**Art. 102 - Deroghe ai requisiti degli interventi edilizi**

**1.** Qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali. Per la realizzazione di piscine da parte di aziende agrituristiche se finalizzate a garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo.

**Art. 103 – Vincolo di inedificabilità**

Nello spazio rurale il titolo abilitativo è subordinato alla costituzione, prima del rilascio dello stesso, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della superficie utile complessiva prevista dall'intervento. Tale vincolo riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione degli indici di edificazione considerando tutti gli edifici dell'impresa agricola. A cura dell'Amministrazione Comunale sarà istituito un Registro delle superfici asservite relative ai permessi di costruire rilasciate nelle aree dello Spazio Rurale con evidenziazione dei dati del richiedente, dei dati catastali della superficie asservita, del manufatto realizzato o ristrutturato o recuperato con la relativa destinazione d'uso e da una opportuna planimetria catastale a scala 1:2000 della superficie vincolata, che dovranno essere forniti dal titolare dei permessi di costruire.

**Art. 104 - Usi connessi all'attività agricola**

1. Nelle zone agricole, solo se funzionali all'unità fondiaria agricola e fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la realizzazione delle seguenti costruzioni:

- fabbricati ad uso abitativo (uso U1);
- fabbricati di servizio (uso U2);
- fabbricati per l'allevamento aziendale (uso U3);
- colture protette (uso U4);
- serre industriali (uso U5);
- fabbricati per la lavorazione dei prodotti aziendali (uso U6);
- fabbricati per l'attività agrituristica (uso U7).

2. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U1, U2, U3, U6, sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Superficie Complessiva (SC) di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

3. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del P.S.C. è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
Nei terreni asserviti non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili realizzati fino a quando non intervenga una nuova destinazione di piano urbanistico.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso un atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dalle visure catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.
L'avvenuto asservimento deve essere presentato agli Uffici Tecnici competenti del Comune al momento del ritiro del permesso di costruire e deve essere registrato in un apposito registro presso gli Uffici Tecnici Comunali competenti a cura dell'Amministrazione. Nel registro devono essere riportati: i dati catastali dei

terreni asserviti, la destinazione agricola del fondo, le costruzioni rurali esistenti e/o realizzate secondo le prescrizioni del presente regolamento, nonché gli atti ed i permessi di costruire rilasciati dopo l'approvazione dell'adeguamento del piano.
5. Nei nuovi interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati permessi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.

**Art. 105 - Fabbricati per le abitazioni rurali (uso U1)**

1. **Definizioni -** Sono da intendersi tali i fabbricati all'interno di un'unità agricola e che siano strettamente funzionali alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative esclusivamente dell'imprenditore agricolo, nonché della famiglia di uno dei dipendenti, comprovatamente addetti all'azienda.
2. **Modalità di attuazione -**Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ricostruzione, intervento edilizio diretto previo rilascio del permesso di costruire alle seguenti condizioni:
- che le suddette esigenze siano dimostrate dal PSA qualora l'intervento consista nella realizzazione di una nuova costruzione in un'unità agricola che ne sia sprovvista;
- che sia costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati secondo quanto disposto all'art.7;
- che siano rispettati i seguenti parametri ed indici.

3. **Parametri ed indici urbanistici-edilizi**

| | | |
|---|---|---|
| ➢ Unità agricola minima | = | Vedi art. 99 |
| ➢ Lotto d'intervento | = | min. 15.000 mq |
| ➢ SC unitaria | = | max 130 mq. per Ha |
| ➢ SC per unità agricola | = | max 300 mq (+ 150 mq per familiari 1°grado non agricoltori) |
| ➢ Limiti di altezza | = | Max ml. 8,50 misurati alla gronda |
| ➢ Piani fuori terra | = | n° 2 + sottotetto + seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0,00 e + 0,70 m. |
| ➢ Distanza dai confini | = | min. ml. 5,00 |
| ➢ Distanza tra edifici | = | min. ml. 10,00 o in aderenza |
| ➢ Distanza dal filo stradale | = | parametri fissati dal Codice della Strada |

**Art. 106 - Fabbricati di servizio (Uso U2)**

1. **Definizioni. -** Sono da intendersi tali i fabbricati all'interno di un'unità agricola aventi la seguente destinazione d'uso:
a) depositi per prodotti aziendali, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli aziendali e simili;
b) depositi per materiali necessari all'esercizio del ciclo produttivo (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, fitofarmaci);
c) depositi carburanti e impianti per la produzione di biogas;
d) attività collegate all'autoconsumo della produzione vendibile aziendale (conservazione e prima trasformazione);
e) attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti in azienda (pollaio, porcilaia, conigliera);
f) attività necessarie per l'utilizzazione del suolo aziendale.

2. **Modalità di attuazione -** Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e ricostruzione, intervento edilizio diretto previo rilascio del permesso di costruire alle seguenti condizioni:
- che la costruzione dei fabbricati di servizio risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse;

- che sia presentato il PSA qualora l'intervento consista nella realizzazione di una nuova costruzione in un'unità agricola che ne sia sprovvista;
- che sia costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati secondo quanto disposto all'art.7;
- che siano rispettati i seguenti parametri ed indici.

3**. Parametri ed indici urbanistici-edilizi.**

- Unità agricola minima = vedi Art. 99
- Lotto d'intervento = min. 5.000 mq.
- SC unitaria = max 100 mq. Per Ha
- Limiti di altezza = max ml. 7,5 misurati alla gronda (ad eccezione di silos e assimilabili).
- Piani fuori terra = n° 1 + seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0,00 e + 0,70 m.
- Distanza dai confini = min. ml. 5,00
- Distanza tra edifici = min. ml. 10,00 o in aderenza
- Distanza dal filo stradale = parametri fissati dal Codice della Strada.

**Art. 107 - Fabbricati per allevamenti aziendali (Uso U3)**

1. **Definizioni -** I fabbricati per allevamenti aziendali o interaziendali sono le stalle e assimilabili. Gli allevamenti aziendali sono quelli collegati ai foraggi prodotti sul fondo ed alla capacità di smaltimento delle deiezioni (letame e liquami), utilizzandoli come fertilizzanti naturali.

Si definiscono aziendali ed interaziendali gli allevamenti connessi all'utilizzazione del suolo agricolo, vale a dire, quando almeno il 25% delle unità foraggere consumate annualmente dal bestiame viene prodotto in azienda. In ogni caso negli allevamenti aziendali ed interaziendali il carico di bestiame annuo complessivo non deve superare i 340 Kg di azoto per Ha (D.P.R.152/99).

2. **Modalità di attuazione -** Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e ricostruzione, intervento edilizio diretto previo rilascio del permesso di costruire alle seguenti condizioni:

- che sia presentato il PSA qualora l'intervento consista nella realizzazione di una nuova costruzione in un'unità agricola che ne sia sprovvista;
- che sia presentato un adeguato PUA (Piano di Utilizzo Agronomico dei Reflui zootecnici)
- che la richiesta del titolo abilitativo sia accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali;
- che sia costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati secondo quanto disposto all'art. 7;
- che siano rispettati i seguenti parametri ed indici.

3. **Parametri ed indici urbanistici-edilizi.**

- Unità agricola minima = vedi art. 99
- Lotto d'intervento = min. 5.000 mq.
- SC unitaria = max 100 mq. per Ha
- Limiti di altezza = max ml. 7,5 misurati alla gronda
- Piani fuori terra = n° 1
- Distanza dai confini = min. ml. 10,00
- Distanza tra edifici = dagli edifici abitativi esterni all'unità agricola min. ml. 60,00<br>dagli edifici abitativi interni all'unità agricola min. ml. 10,00
- Distanza dal filo stradale = parametri fissati dal Codice della Strada
- Distanza dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: min. mt. 250 da elevare a mt. 500 per le porcilaie.

- Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 108 - Colture protette (uso U4)**

1. **Definizioni -** Le colture protette sono quelle in cui è prevista la forzatura del ciclo produttivo dell'orto-frutta mediante la copertura di parti di terreno coltivate abitualmente e continuativamente a colture specializzate.

Le colture protette si distinguono in:

- tunnel, cioè strutture metalliche ancorate al suolo per infissione e coperte da film in cloruro di polivinile e similari;
- serre-tunnel e serre mobili, che sono delle strutture metalliche ancorate al suolo mediante dispositivi elicoidali o similari, oppure mediante semplici zoccoli di cls armato totalmente interrati ed hanno copertura in cloruro di polivinile oppure in elementi plastici traslucidi e similari;
- serre fisse, sono strutture metalliche ancorate al terreno mediante opere murarie visibili fuori terra e devono avere come supporto produttivo parti di terreno dove si praticano abitualmente e continuativamente colture specializzate.

2. **Modalità di attuazione -** Per le serre-tunnel e le serre mobili intervento edilizio diretto, previa denuncia di inizio attività, SCIA (ex DIA) in quanto trattasi di strutture a carattere temporaneo e quindi non sono prescritte limitazioni. Per le serre fisse intervento edilizio diretto, previo rilascio del permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura = max 70% della superficie fondiaria(del fondo di proprietà o disponibilità fondiaria)
- limiti di altezza = di norma altezza in gronda non superiore a ml. 2,50 e altezza in colmo non superiore a ml. 5,00
- distanze dai confini = in. ml. 5.00

**Art. 109 - Serre industriali (uso U5)**

1. **Definizioni -** Le serre industriali ( quindi fisse) sono dei manufatti edilizi speciali all'interno dei quali si svolgono coltivazioni (ortofrutticole, floricole e vivaistiche non facenti parte di un'azienda agricola) non collegate all'utilizzazione del terreno agricolo. Le serre industriali presentano le seguenti caratteristiche costruttive: cordoli in cls armato, strutture in elevazione con profilati metallici e copertura con vetro, policarbonato o similari rigidi.

2 . **Modalità di attuazione -** Per le nuove costruzioni intervento edilizio diretto previo rilascio del permesso di costruire nel rispetto dei seguenti parametri.

3. **Parametri ed indici urbanistici-edilizi.**

- Lotto d'intervento = Min. 5.000 mq.
- Rapporto di copertura = max 50%.
- Distanze dai confini = min. ml. 5,00
- Limiti di altezza = di norma altezza in gronda non superiore a ml. 2,50 e altezza in colmo non superiore a ml. 5,00.

**Art. 110 - Fabbricati per la lavorazione dei prodotti aziendali (uso U6)**

1. **Definizioni -** Sono da intendersi tali i fabbricati destinati all'attività di stoccaggio, prima trasformazione, conservazione ed alienazione, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale

(oleifici, caseifici, cantine, salumifici, lavorazione di prodotti ortofrutticoli, erbe aromatiche e piante officinali).

2. **Modalità di attuazione. -** Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e ricostruzione, intervento edilizio diretto previo rilascio del permesso di costruire alle seguenti condizioni:

- che sia presentato il PSA qualora l'intervento consista nella realizzazione di una nuova costruzione in un'unità agricola che ne sia sprovvista;
- che sia costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati secondo quanto disposto all'art. 7;
- che siano rispettati i seguenti parametri ed indici.

**3. Parametri ed indici urbanistici-edilizi.**

- Unità agricola minima = vedi. art. 99
- Lotto d'intervento = min. 5.000 mq.
- SC unitaria = max 100 mq per Ha delle colture considerate
- Limiti di altezza = max 7,50 ml. misurati alla gronda
- Piani fuori terra = n° 1 + seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0,00 e + 0,70 m.
- Distanza dai confini = min. ml. 5,00
- Distanza tra edifici = min. ml. 10,00 o in aderenza
- Distanza dal filo stradale = parametri fissati dal Codice della Strada.

**Art. 111 - Fabbricati per l'esercizio dell'agriturismo (uso U7)**

**1. Interventi ammessi** - Per gli edifici agrituristici, solo se legalmente riconosciuti ai sensi della legge Nazionale sull'Agriturismo e della L.R. n. 14/2009 possono essere ammessi i seguenti interventi:

a) restauro e risanamento dei fabbricati esistenti;
b) ristrutturazione edilizia dei manufatti da destinare alla ricezione agrituristica ed a servizi complementari;
c) incremento volumetrico massimo pari al 20% del volume esistente da sviluppare in superficie coperta per l'ampliamento dei fabbricati aziendali;
d) sistemazione degli spazi aperti per la sosta dei campeggiatori;
e) realizzazione, nei fabbricati aziendali, di strutture per la trasformazione, conservazione, vendita al dettaglio e consumo dei prodotti agricoli aziendali;
**f)** interventi per l'organizzazione di attività ricreative, divulgative e culturali.

**2. Parametri edilizi**

- Limiti di altezza = minori/uguali a quelli esistenti
- Piani fuori terra = minori/uguali a quelli esistenti

**Art. 112 - Classificazione del territorio agro-forestale**

**1. Articolazione del territorio rurale -** Ai fini delle attività agricole il territorio agro-forestale è suddiviso nelle seguenti Zone: **E1 – E2 – E3 – E4 – E5 – E6**

**2. Zone E1 – E2 -** In tali ambiti sono consentiti tutti gli usi connessi all'attività agricola (U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7) nel rispetto delle prescrizioni di salvaguardia ambientale .

In particolare, nelle zone collinari, per la nuova edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- devono essere contenute nell'area cortiliva di pertinenza ; nel caso ciò non fosse possibile le nuove edificazioni sono ammesse solo in adiacenza e/o contigue a quelle esistenti;
- devono essere collocati in prossimità di strade o viabilità poderali esistenti, evitando o riducendo al massimo le realizzazione di nuovi tratti viari;
- devono essere rispettate le sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti;

- devono salvaguardare il profilo dei crinali e l'ambiente circostante, evitando di danneggiare la conformazione morfologica dei luoghi e i beni oggetto di protezione;
- le sistemazioni esterne devono consentire, dove possibile, la schermatura permanente delle nuove volumetrie tramite il parziale interramento, o tramite l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti, e la creazione di nuove quinte con piantagioni di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.);

Le serre sono ammesse solo se ubicate in posizioni basse e riparate. Nel caso ciò non fosse possibile esse possono essere autorizzate solo quando si documenti la funzione produttiva e se tutt'intorno, senza pregiudicare il soleggiamento del manufatto, vengano sistemati filari di alberi sempreverdi o di siepi di altezza adeguata.

La costruzione di nuovi impianti necessari per la lavorazione dei prodotti aziendali ed interaziendali, è consentita solo nelle zone vicine alle infrastrutture viarie pubbliche.

In particolare per la nuova edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- devono essere contenute nell'area cortiliva di pertinenza; nel caso ciò non fosse possibile le nuove edificazioni sono ammesse solo in adiacenza e/o contigue a quelle esistenti;
- devono essere collocati in prossimità di strade o viabilità poderali esistenti, evitando o riducendo al massimo la realizzazione di nuovi tratti viari;
- devono rispettare le opere aziendali e di Consorzio atte all'allontanamento delle acque;
- devono rispettare le siepi miste lungo i confini di proprietà, lungo i percorsi e/o a separazione dei campi a diversa coltura.

Nel caso di rimozione di piante significative deve essere previsto un progetto di ricompensazione. Pertanto le piante rimosse dovranno essere reimpiantate, o se non fosse possibile, sostituite da un nuovo impianto di pari dimensione e numero di piante, da realizzarsi in un terreno che rimane asseverato al progetto e quindi soggetto a vincolo di inedificabilità come indicato nel presente RU.

**3. Zone E3 - aree agricole periurbane.** In tali ambiti sono consentiti tutti gli usi connessi all'attività agricola (U7) nel rispetto delle prescrizioni di salvaguardia ambientale (Capo III). La legge urbanistica, n. 19/02, innovativa sotto questo aspetto, prevede che per tali aree agricole sia consentito un indice di fabbricabilità maggiore , ma sempre funzionale all'attività agricola, il tutto finalizzato ad ottenere la maggiore valorizzazione e fruibilità in termini di cubatura da destinare alla ricettività turistica ed agrituristica, ed al tempo libero. Pertanto, in base a tale norma, chi vuole o intende realizzare iniziative progettuali e strutture ricettive per l'ospitalità turistica ed agrituristica può così utilizzare su una incidenza del costo del suolo più favorevole, utilizzando appunto maggiori indici di fabbricabilità nella misura del 20%. Tale premialità consente di migliorare l'uso del territorio per incentivare anche l'offerta turistica a beneficio della comunità urbana e rurale e degli imprenditori agricoli , che possono così intercettare canali produttivi alternativi utili alla riqualificazione del territorio di Fabrizia. Trattandosi per lo più di territorio agricolo caratterizzato da nuclei, anche isolati, ubicati in prossimità di strutture produttive o abitative che comunque si configurano come identitarie del paesaggio agricolo-urbano , è prioritario l'interesse al loro recupero e alla loro riqualificazione , non solo per migliorare le esigenze abitative di chi svolge l'attività agricola, ma anche per valorizzarne la funzione di ricucitura con il resto del territorio ( città e campagna come ambito naturalistico antropizzato a fini paesaggistici).In tal senso è quindi consentita anche la realizzazione di piccole strutture e attrezzature a servizio della sosta e del ristoro che possono rappresentare un incentivo ad una più frequente fruizione e utilizzazione dei luoghi e delle realtà periferiche al nucleo urbano principale.

**4. Zone E4 -Aree di alto valore naturale ed ambientale -** Le aree normate dal presente articolo rappresentano zone di rispetto ad alto valore paesaggistico e idrogeologico. L'uomo ha alterato il sistema ambientale e così pure il paesaggio forestale, gli effetti degradativi si sono fatti sentire di più sulle aree forestali, sicché oggi si impongono interventi naturali mirati al riequilibrio delle aree boscate, con l'applicazione di tecniche di governo del bosco che razionalmente applicate, sicuramente, consentiranno di

mantenere il sistema ecologico forestale in situazioni di elevata qualità ambientale e paesaggistica ed una gestione razionale funzionale allo sfruttamento ed alla perpetuità delle sue risorse.
Premesso che si devono seguire sempre il PMPF (Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale) emanate dalla Regione Calabria. Nei boschi non è consentito l'abbattimento, il danneggiamento, e qualunque attività che ne possa pregiudicare lo stato vegetativo, se non autorizzate dagli Enti preposti alla tutela. In generale in queste aree saranno favoriti interventi di manutenzione e recupero finalizzate alla difesa del suolo, alla messa in sicurezza delle aree interessate da fenomeni di instabilità idrogeologica, ricorrendo preferibilmente alle tecniche di ingegneria naturalistica, alla protezione dei margini boscati e al controllo delle specie infestanti. Particolare attenzione dovrà quindi essere posta agli interventi negli impluvi, anche in ragione del loro valore di connessione biologica tra la riserva di naturalità e le zone contermini.
Per contenere determinati fenomeni di dissesto necessita una buona politica di governo del territorio incentrata sulla realizzazione di importanti iniziative progettuali idraulico-agrarie ed idraulico-forestali, unitamente alle buone pratiche forestali che riducono notevolmente ed efficacemente l'erosione dei suoli, impedendo in maniera naturale ed efficace il dissesto e l'impoverimento dei territori boscati e/o da rimboschire. Necessita realizzare interventi progettuali legati non semplicemente e soltanto alla possibilità di produrre beni materiali quali gli assortimenti mercantili legnosi, bensì rispondenti all'ottica della multifunzionalità che il settore forestale svolge anche nei confronti della stabilità fisica del territorio e dell'ambiente.
Per l'ulteriore valorizzazione delle risorse forestali, soprattutto di interesse collettivo, il problema della manutenzione e gestione dei boschi va necessariamente affrontato sia sotto l'aspetto produttivo, sia paesaggistico e di difesa idrogeologica del territorio, perché questa importante risorsa torni a svolgere, come nel passato, un ruolo significativo tanto da costituire una principale fonte economica per parte della popolazione.
La diversità di ambienti forestali di cui il Comune di Fabrizia è ricca dal punto di vista fitopatologico comporta un'attenta riflessione sulle patologie in atto e sui diversi metodi di lotta da applicare, per cui si rendono necessari la conoscenza approfondita delle condizioni ambientali in cui si dovrà operare e la tempestività di intervento. Si dovrà scegliere caso per caso i mezzi di lotta più opportuni in relazione non solo alla natura della causa patogena, ma anche della specie vegetale interessata dalla malattia. Per gli impianti giovani di arboricoltura da legno si dovrà intervenire rapidamente con mezzi di sicura efficacia, al fine di non compromettere l'esito della coltura stessa. Nelle aree boscate destinate a fini protezionistici o paesaggistici, la lotta dovrà essere di tipo preventivo, eliminando i possibili focolai di malattie mettendo le piante nelle migliori condizioni vegetative possibili per il loro successo vegetazionale. In ogni caso è fondamentale la pianificazione e la tutela del patrimonio forestale, al fine di evitare il manifestarsi di varie malattie che possano sconvolgere l'ecosistema forestale.
Per i nuovi impianti, così pure per quelli da riconvertire od avviare ad alto fusto, necessitano studi approfonditi per la loro salvaguardare e per utilizzare la loro capacità di adattamento alle cause patogene spesso ricorrenti negli ambienti forestali. Tutto ciò consentirà di ridurre notevolmente le cause di disturbo ad opera di patogeni, intervenendo solo in caso di epidemie, senza creare forzature negli equilibri ambientali naturali. Gli interventi silvo-colturali da applicare, quali sfolli, ripuliture, diradamenti e tagli di utilizzazione devono essere effettuati con criterio e regolarità, per contenere ulteriormente le avversità di natura parassitaria di cui può essere vittima il patrimonio vegetazionale forestale. Da evitare la lotta chimica (possibilmente) contro le malattie delle piante forestali, poiché detti interventi potrebbero contaminare i prodotti del sottobosco con grave danno anche alla economia dei territori montani. La lotta biologica contro gli insetti dannosi alle piante è sicuramente meno invasiva e può essere effettuata in due modi: meccanica con l'eliminazione dei rami infetti o con l'impiego di antagonisti biologici quali ed il metodo della confusione sessuale attraverso le trappole a ferormoni

**5. E5 -Aree di alto valore naturale ed ambientale -** Le aree normate dal presente articolo rappresentano zone di rispetto ad alta sensibilità ambientale e ad alto rischio ecologico.
Sono oggetto di una particolare disciplina di tutela e valorizzazione le seguenti aree di valore naturale ed ambientale e le eventuali fasce di tutela:

a) corsi di acqua;
b) corridoi ecologici;
c) elementi di naturalità

Nelle suddette aree la pianificazione prevede:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti o di nuova realizzazione qualora definito ammissibile dal P.S.C.;
- consolidamento, ove necessario, delle ripe e delle arginature mediante materiali lignei, pietrosi ed arborei; gli interventi devono essere concepiti privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica;
- percorsi pedonali e piste ciclabili e ippovie.

Nelle aree dei corsi di acqua e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi di acqua naturali, è sconsigliata l'utilizzazione agricola del suolo al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo. In queste zone e lungo fossi, infine, gli interventi dovranno favorire l'incremento di filari e masse arboree (o fasce tampone) attuando un programma di riforestazione al fine di rafforzare la funzione di filtro e di elemento di connessione biologica di tali aree. È consentito l'utilizzo della capacità edificatoria nelle zone adiacenti previa asseveramento della relativa superficie.

**6. Zone E6 - Usi civici -** Non risultano ad oggi proprietà indicabili con tale riferimento funzionale.

**Art. 113 - Prescrizioni per la difesa del suolo, del sottosuolo e dell'acqua**

**1. Sistemazioni del suolo agrario -** Al fine di tutelare la stabilità dei suoli dovrà essere garantita l'applicazione di adeguate norme tecniche, quali quelle indicate nel "Codice di Buona Pratica Agricola" (D.M. 102 del 04.05.99).
Tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione e il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono.
La stabilità dei suoli collinari deve essere garantita attraverso la conservazione delle sistemazioni agrarie esistenti (ciglionamenti, terrazzamenti, muretti di contenimento etc.) e la cura della copertura erbacea del suolo.
La stabilità dei suoli pianeggianti deve essere garantita attraverso il mantenimento delle opere aziendali e di Consorzio, atte all'allontanamento delle acque.
Le sistemazioni del suolo agrario e le opere connesse come i sistemi di scolo e di protezione dei movimenti di massa, devono essere realizzate in modo da evitare manufatti troppo visibili e rilevanti, e comunque disarmonici con il paesaggio. A tal fine sono da privilegiare quelle sistemazioni che, in concomitanza all'apertura o adeguamento di fossi principali di scolo di sezione adeguata, prevedano anche l'impianto di siepi e/o alberature.
E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito efficiente per le acque di scorrimento intercettate.
Gli interventi di recupero di dissesti e di regimazione delle acque dovranno essere realizzati preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.

**2. Opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica -** Tutti i nuovi tipi di impianto vegetazionale, o reimpianti di coltivazioni esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- rimboschimento di terreni incolti con pendenze superiori al 30% (zone culminali e fasce di crinale aperte alle visuali degli opposti versanti), ovvero svolgimento delle attività agrosilvo-pastorali compatibili con la rigida tutela ambientale;
- previsione di adeguate opere di regimazione delle acque;
- divieto di nuove coltivazioni, o reimpianti di coltivazioni esistenti, con sesti di impianto e/o lavorazioni superficiali profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, qualora non accompagnate da idonee pratiche integrate di difesa del suolo;
- introduzione di pratiche antierosive, costituite da inerbimenti o altre pacciamature vegetali, e realizzazione di fosse trasversali nelle coltivazioni esistenti che presentano sesti di impianto nella direzione della massima pendenza dei versanti;
- mantenimento, potenziamento o reintroduzione di siepi miste lungo i confini di proprietà, lungo i percorsi e/o a separazione dei campi a diversa coltura, nelle aree dove si riscontra una carenza di elementi lineari di connessione ecologica;
- mantenimento della vegetazione ripariale esistente lungo i corsi di acqua.

**Art. 114 - Disciplina degli interventi edilizi**

**1 - Disposizioni generali -** Per tutti gli interventi nelle zone agro-forestali, fatte salve le disposizioni integrative illustrate nei precedenti articoli, valgono le seguenti prescrizioni:

- il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative tipiche dei fabbricati rurali tradizionali;
- l'uso di materiali di finitura esterna, comprese le coloriture esterne, in maniera tradizionale e tale da armonizzarsi con il contesto;
- gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente in legno verniciato in tinta coprente. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente;
- le coperture dei nuovi edifici devono essere realizzate con coperture a falde e con manto in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o di dimensioni particolari (stalle, silos);
- per gli edifici di grandi dimensioni superiori a 2.000 mc. è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature;
- è vietata l'estirpazione delle siepi arboree esistenti lungo i confini, i fossati ed i fiumi;
- gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive esistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m, rilevato ad 1 m. dal colletto;
- per i nuovi impianti arborei ed arbustivi dei giardini di privati e delle aree di pertinenza degli edifici, devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle specie e degli ecotipi locali;
- non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

**2. Interventi di recupero edilizio e di cambio di uso -** Per tutti gli edifici rurali esistenti, ed annessi eventuali depositi per attrezzi, sono ammessi gli interventi edilizi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.S.C. è ammesso l'intervento di cambio d'uso soltanto tra gli usi connessi all'attività agricola di cui al precedente art.104.

**3. Strade -** Le strade esistenti e di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque di scorrimento superficiale.

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), armonizzati ed adeguati alla morfologia del terreno e non devono creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Si deve mantenere le alberature esistenti , comprensivo degli interventi di manutenzione e sostituzione delle stesse alberature. È prevista la

messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona. La distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 10 metri.
Le nuove strade poderali o di accesso agli edifici dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a mt. 4,00, salvo tratti con pendenze superiori al 16%. Qualora si presenti la necessità dovranno essere realizzati in prossimità delle infrastrutture stradali e ferroviarie aree di compensazione ecologica, consistenti nella creazione di habitat floro – faunistici sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione delle stesse infrastrutture. La definizione degli interventi relativi dovrà essere affidata a specialisti naturalisti.
**4. Recinzioni e staccionate** Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1,00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa. Le tipologie di recinzioni utilizzabili sono le seguenti:

- rete metallica a maglia sciolta, eventualmente occultata da siepi sempreverdi che utilizzino le specie e gli ecotipi locali;
- siepe mista che utilizzi le specie e gli ecotipi locali;
- muro in pietra a faccia vista (materiali impiegati, pezzature e modalità di messa in opera dovranno essere conformi alla tradizione dei luoghi);
- muro in c.a. completamente rivestito in pietra (materiali impiegati, pezzature e modalità di messa in opera del rivestimento dovranno essere conformi alla tradizione dei luoghi);
- muro intonacato e tinteggiato nei colori tradizionali locali;
- staccionate in legno, nelle forme tradizionali tipiche dei luoghi.

**5. Autorimesse -** Le autorimesse chiuse devono essere collocate nell'area di pertinenza del corpo di fabbricata principale.
La superficie coperta non può superare 1 mq. per ogni 10 mc. di volume realizzato e la sua forma deve essere a pianta regolare rettangolare o quadrata con un'altezza interna netta (misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura) non superiore a 2,40 ml. Le coperture devono essere realizzate con manto in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio.

**Art. 115 - Specie vegetali**
Le specie da utilizzare nelle nuove sistemazioni a verde dovranno essere scelte a seguito di una dettagliata analisi floristica dell'areale di intervento e sulla base di criteri di compatibilità ecologica, formale e storico-culturale. Ferma restando la possibilità di utilizzare alberi da frutto tradizionali, di norma le specie vegetali potranno essere scelte tra le seguenti:

**A) Specie arboree consigliabili per filari, barriere, arredi.**

- Abies alba (abete bianco)
- Acer campestre (acero campestre)
- Acer pseudoplatanus (acero montano)
- Alnus cordata (ontano napoletano)
- Castanea sativa (castagno)
- Carpinus betulus (carpino bianco)
- Ceratonia siliqua (carrubo)
- Cercis siliquastrum (albero di giuda)
- Cupressus sempervirens (cipresso)
- Ficus carica (fico)
- Fraxinus ornus (orniello)
- Juglasias regia (noce comune)

- Laurus nobilis (alloro)
- Morus alba (gelso)
- Pinus pinea (pino domestico)
- Pinus nigra laricio, ssp. calabrica (pino laricio)
- Pinus halepensis (pino d'aleppo)
- Pinus pinaster (pino marittimo)
- Phoenix canariensis (palma)
- Pyrus sp. (pyraster) (pero selvatico)
- Populs alba (pioppo bianco)
- Populs nigra (pioppo nero)
- Prunus avium (ciliegio selvatico)
- Punica granatum (melograno)
- Quercus ilex (leccio)
- Quercus cerris (cerro)
- Quercus petrae (rovere)
- Quercus pubescensis (roverella)
- Quercus robur (farnia)
- Sambucus nigra (sambuco)
- Sorbus domestica (sorbo)
- Tilia cordata (tiglio)
- Ulmus campestris (olmo)

**B) Specie arboree ed arbustive consigliabili per siepi, barriere, bordure, arredi.**

- Arbutus unedo (corbezzolo)
- Crataegus monogyna (biancospino)
- Cornus mas (corniolo)
- Rubus hirtus (rovo selvatico)
- Rubus ulmifolius (rovo)
- Ligustrum vulgare (ligustro)
- Erica arborea (erica)
- Phyllirea sp. (fillirea)
- Spartium junceum (ginestra)
- Cytisus scoparius (ginestra dei carbonai)
- Rosa canina (rosa selvatica)
- Rosa sempervirens (rosa silvestre)
- Laurus nobilis (alloro)
- Rhamnus nigra- Syringa vulgaris (lillà)
- Ilex acquifolium (agrifoglio)
- Dafhne laureola (erba laurina) (olivella)
- Pistacia lentiscus (lentisco)
- Taxus baccata (Tasso)
- Viburnum lantana (viburno)
- Viburnum tinus (viburno)
- Myrtus communis (mirto)
- Rosmarinus officinalis (rosmarino)

- Cistus incanus, salvifolius e monspeliensis (cisti)
- Malus sylvestris (melo selvatico)
- Pistacia terebintus (terebinto)
- Nerium oleander ( oleandro)

**C) Specie arboree ed arbustive consigliabile per la ricostituzione di fasce di vegetazione ripariale.**

- Crataegus monogyna (biancospino)
- Sambucus nigra (sambuco)
- Liguatrum vulgare (ligustro)
- Quercus ilex (leccio)
- Prunus avium (ciliegio selvatico)
- Rubus hirtus (rovo selvatico)
- Rubus ulmifolius (rovo)
- Laurus nobilis alloro)
- Acer campestre (acero)
- Dafhne laureola (erba laurina)
- Tamarix africana (tamerice)
- Tamarix gallica (tamerice)
- Salix alba (salice)
- Populus alba (pioppo)
- Alnus cordata (ontano napoletano)
- Alnus glutinosa (ontano nero)
- Malus sylvestris (melo selvatico)
- Corylus avellana (nocciolo)
- Prunus spinosa (prugnolo)

**Art. 116 - Condizionalità (criteri di gestione obbligatoria)**

Tutti gli imprenditori ed operatori agricoli, nell'ambito della PAC (Politica Agricola Comunitaria), per beneficiare dei contributi comunitari, previsti dalla programmazione del PSR 2014-2020, dovranno attenersi scrupolosamente a quanto previsto nelle norme dei regolamenti comunitari in materia di condizionalità (Reg CE 1782/03 recepito dalla Regione Calabria con D. G. R. n. 158/2007) ovverosia dei criteri di gestione obbligatori, diversamente verranno esclusi dalle agevolazioni comunitarie, cosicché diventa obbligatorio osservare le seguenti regole:

- criteri di gestione obbligatoria delle leggi derivanti dall'applicazione delle disposizioni comunitarie;
- mantenimento delle buone condizioni agronomiche ed ambientali dei terreni per garantire una buona protezione del suolo, il mantenimento della sua struttura, adeguata quantità di sostanza organica, un livello minimo di mantenimento dell'ecosistema;
- evitare il deterioramento degli habitat;
- per la presenza degli allevamenti ogni agricoltore è tenuto a rispettare una serie di condizioni in materia di ambiente, sanità pubblica, salute delle piante e degli animali, igiene e benessere degli animali, buone condizioni generali agronomiche e ambientali.

# TITOLO 7° ATTUAZIONE DEL PSC E DEL RU

## Capo 19 Modalità di attuazione

### Art. 117 - Norme generali

1.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.

2.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 RU e dagli elaborati di Piano.

I PAU devono rispettare tutte le destinazioni d'uso degli ambiti indicati nel PSC e nel RU e tutte le prescrizioni ed i limiti metrici e volumetrici previsti.

### Art. 118 - Intervento edilizio diretto e categorie d'intervento

1.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 RU 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 di completamento, nonché quelli necessari 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:

- la pulitura interna ed esterna dei paramenti murari: ripresa di intonaci e coloritura delle superfici e delle decorazioni di facciata
- la pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, ringhiere, manti di copertura
- la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la realizzazione di locali per servizi igienici e tecnologici
- la riparazione degli infissi interni e dei pavimenti
- la sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie
- le puliture e le limitate riparazioni delle sistemazioni esterne, compreso il rifacimento parziale di pavimenti.

b) ***Manutenzione straordinaria*** - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono rappresentati da opere e modifiche necessarie per 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:

- il rifacimento, anche totale di intonaci e coloriture interne ed esterne;
- la grossa riparazione e la eventuale sostituzione degli infissi interni ed esterni;
- il rifacimento totale di pavimenti e di rivestimenti interni ed esterni;

- il ripristino degli elementi in ferro battuto e/o la sostituzione, se necessario, degli stessi;
- la modifica della distribuzione interna degli ambienti di ogni singola unità immobiliare, limitatamente alla realizzazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che tali modifiche non interessino la struttura portante dell'edificio e non costituiscano incremento di volume e di superficie utile abitabile;
- il consolidamento parziale delle strutture di fondazione ed in elevazione;
- il rifacimento del manto di copertura;
- il rifacimento ed il consolidamento della struttura portante del tetto;
- l'inserimento parziale e limitato di opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
- l'inserimento di vespai e scannafossi;
- la riparazione delle opere di sistemazione esterna;
- il totale rinnovamento dell'impianto igienico-sanitario esistente;
- il totale rinnovamento o l'installazione di impianti di riscaldamento e condizionamento, purché le opere non comportino incrementi di volume e modifiche della sagoma esterna degli edifici;
- la grossa riparazione, ovvero l'installazione di impianto di ascensore purché le opere non comportino ingombri di volume e modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
- la grossa riparazione, ovvero l'installazione di impianti di sollevamento idrico e di autoclave purché le opere non comportino ingombro di volume e modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

***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 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 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 comprendono le seguenti opere:

- 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 delle 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 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:

- 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 progettati 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 volti 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 o impianti. È ammessa la variazioni di superficie utile purché non vengano alterati la sagoma e il volume. È ammessa, altresì, lo

spostamento lieve della linea di gronda per allineamento o per l'inserimento di cordolo di coronamento.

***f) Nuova costruzione*** **-** Gli interventi di costruzione, e quelli di demolizione e di ricostruzione, si devono considerare a tutti gli effetti interventi di nuova costruzione. La loro definizione non ha pertanto necessità di ulteriori specificazioni.
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.

***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 , di iniziativa pubblica o privata, l'intervento edilizio può essere diretto solo in seguito alla loro approvazione, ed alla realizzazione delle opere di urbanizza-zione primaria, ove mancanti.
Qualsiasi opera od intervento previsto dal PRG o dai suoi strumenti di attuazione, ricadente nel demanio dovrà essere preventivamente concordato ed assentito dall'ente competente per legge.

**h) *Interventi di demolizione*** **-**Si definiscono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

**i) *Manufatti provvisori*** **-** Sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo.
Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

**l ) *Interventi per opere minori*** **-** Si definiscono interventi diversi o per opere minori quelli volti alla produzione di:

- ✓ distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualifica-zione del quadro urbano;
- ✓ cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;
- ✓ impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

**Art. 119 - Mutamento della destinazione d'uso**

1. La destinazione d'uso di un'area è il complesso di usi o di funzioni ammesse per essa dalla strumentazione urbanistica ; si definisce destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare quella fissata dalla licenza ,concessione o permesso di costruire o autorizzazione 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.

2. 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. 120 - 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

2. 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. 121 -Permesso di costruire in lotti interclusi**

1. Per le costruzioni da realizzare su lotti edificabili (max.mq.5.000) in cui risultino completate le opere di urbanizzazione primaria non è prevista la lottizzazione di cui al presente Regolamento, 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

2.Il rilascio del 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 standards urbanistici.

**Art. 122- Richiesta parere preliminare**

1.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 tecnici previsti .

## Capo 20 Norme riguardanti la fruizione delle attrezzature e delle strutture edilizie

**Art. 123 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i 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.).

2. 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.

3. 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. 124 - Percorsi pedonali**

1. Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

2. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50. Il dislivello ottimale tra il percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacente, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm. 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.

3. 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.

4. 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.
5. 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. 125 -Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni**

1. 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.
2. Detta zona non deve distare, di norma, più di 50 m dall'accesso all'edificio, deve essere previsto almeno un posto ogni 50 macchine o frazione. 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.
3. 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. 126 -Accessi**

1. Per agevolare l'accesso alle costruzioni edilizie è necessario prevedere degli spazi, varchi e/o porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe e nel rispetto delle seguenti prestazioni minime:

- ✓ gli accessi devono avere una luce netta minima di m. 1,50
- ✓ le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano, estendersi per ciascuna zona per una profondità non inferiore a m. 1,50 ed essere protette dagli agenti atmosferici
- ✓ 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. 127 - Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione-corridoi - passaggi**

1. Lo spostamento all'interno della costruzione dai percorsi orizzontali a quelli verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione, quali vani ingresso o ripiani di arrivo dei collegamenti verticali, dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo con percorsi orizzontali. 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. 128 - Percorsi interni verticali: scale, rampe, ascensori, impianti speciali**

***a) Scale –*** 1. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo e se questo non è possibile si deve mediare con rampe o ripiani di adeguato sviluppo.

2. La pendenza deve essere costante e le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini.
3. La larghezza delle scale deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15 % lungo l'asse longitudinale.
4. gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucciolevole minima di cm. 30 ed una alzata massima di cm. 16, a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo continuo a spigoli arrotondati.
5. Le scale devono essere dotate di corrimano posto ad una altezza di m. 0,90 ed essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità. Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzione di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.
6. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionale all'età minima degli utenti.
7. 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 i l vuoto devono essere attuate mediante parapetti con una altezza minima di m. 1,00.

***b) Rampe*** - 1. L'integrazione dei collegamenti verticali può essere attuata con rampe e/o ripiani.
2. La larghezza minima di una rampa non può essere inferiore a m. 1,50. Ogni 10 m. di lunghezza o in presenza di porte , la rampa deve presentare un ripiano di larghezza minima di m.1,50 al netto dell'ingombro di apertura di eventuale parete. Per quanto concerne le altre caratteristiche valgono le prescrizioni di cui all'art. 100.

***c) Ascensori*** - 1. In tutti gli edifici con più di un piano fuor i terra, ad eccezione di quelli di edilizia residenziale abitativa di cui si dirà al punto successivo, deve essere previsto almeno un ascensore con le seguenti caratteristiche:

- ✓ una lunghezza minima di m. 1,50 ed una larghezza minima di m. 1,37;
- ✓ avere una porta a scorrimento laterale con una luce netta di almeno cm. 90.

2. Negli edifici di edilizia residenziale abitativa con più di tre piani fuori terra l'accesso agli alloggi deve essere garantito da almeno un ascensore con le seguenti dimensioni minime:

- ✓ lunghezza m. 1,30 e larghezza m. 0,90;
- ✓ porta a scorrimento laterale, sul lato più corto, con una luce netta di m. 0,85.

***d) Pedane elevatrici-piattaforme mobili*** - 1. 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. 129 - Percorsi esterni orizzontali di pertinenza alle costruzioni**

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

- ✓ larghezza minima ml. 1,50;
- ✓ eventuali difese verso il vuoto con parapetti di altezza minima di ml. 1,00.

**Art. 130 - Locali igienici**

1. In tutte le costruzioni e le strutture, ad esclusione di quelle residenziali abitative, al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone a ridotte o impedite capacità fisiche, almeno un locale igienico deve essere accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe e garantire le seguenti prestazioni minime:

a - porte, di luce netta non inferiore a cm. 85, apribili verso l'esterno o scorrevoli e spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a ml. 1,35x1,50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro d'apertura delle porte;
b – il locale igienico 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. 131- Pavimenti**

1. I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti d'uso, mediante una adeguata variazione nel materiale e nel colore ed, in particolare, devono garantire le seguenti caratteristiche prestazionali:

- ✓ essere 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. 132 - Infissi: porte, finestre, parapetti**

1. Le porte devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità fisiche; esse devono avere dimensioni tali da permettere il facile passaggio anche di persone su carrozzine tenendo presente che le dimensioni medie di una carrozzina sono di cm. 75 di larghezza e cm. 110 di lunghezza, la luce netta della porta non deve essere inferiore a cm. 85. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare qualsiasi danno in caso di rottura.
2 .Nei locali nei quali normalmente si verifica la permanenza di persone, devono essere adottati:

- ✓ sistemi di apertura e di chiusura di infissi che, posti ad altezza di m. 0,90 nelle porte e di m. 1,20 nelle finestre, ne facilitano la percezione, le manovre di apertura e chiusura da parte dei soggetti con ridotte o 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. 133 - Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici - cassette per corrispondenza**

1. Gli apparecchi elettrici manovrabili da parte della generalità delle persone, come gli apparecchi di comando, i citofoni, gli interruttori ed i campanelli di allarme, devono essere posti, preferibilmente, ad un'altezza di m. 1,20 dal pavimento.
2. Le prese di corrente devono essere poste ad un'altezza minima di m. 0,45.
3. Piastre e pulsanti devono essere individuabili e visibili anche nel caso di illuminazione nulla.
4. Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti nei vari ambienti in posizione tale da consentire la immediata percezione visiva ed acustica.
5. In tutti gli edifici che comportano la presenza di cassette per la raccolta della corrispondenza, è necessario prevederne una di cui l'accessorio più alto si trovi tra m. 0,90 e 1,20.

**Art. 134 - Edilizia abitativa: alloggio**

1.Gli alloggi degli edifici ad uso residenziale abitativo, devono sempre garantire la visibilità e l'adattabilità; a tal fine devono essere rispettate le seguenti minime prescrizioni:
a - porte d'ingresso di larghezza non inferiore a ml. 0,90;
b - porte interne di accesso alla zona giorno e ad un servizio igienico di larghezza non inferiore a ml. 0,80.
2.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 ml. 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 ml. 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 ml. 0,90 sui due lati di un letto a due piazze ed almeno ad un lato di un letto ad una piazza di ml. 1,10 del letto stesso ;
d - *bagno* : spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a ml. 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. 135 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli**

1. Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o 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.

2. 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 ml. ;
- ✓ lunghezza minima 1,30 ml. ;
- ✓ pavimento orizzontale;

- ✓ spazio libero anteriore e posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e lunghezza non inferiore a ml. 1,00.

3. 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. 136 - Locali pubblici**

1. 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. 137 - Deroghe**

1. Le prescrizioni di cui al presente capitolo sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto delle normative tecniche specifiche, non possono esser realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per i singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

2. Per gli edifici soggetti a vincolo di cu i 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.

3. Sono ammesse soluzioni alternative, così come definite dall'art. 72 del Decreto del Ministro dei LL.PP.n.236 del 14-06-1989, purché rispondano ai criteri di progettazione di cui all'art. 4 dello stesso decreto.

**Art. 138 - Sanzioni**

1.L'inosservanza delle norme del presente capitolo da parte del titolare del permesso di costruire, del committente e del direttore dei lavori, costituisce variazione essenziale di cui all'art. 8, primo comma lett. c) della legge n. 47/85, cui consegue l'applicazione delle disposizioni e delle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

2.Qualora le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte di persone diversamente abili, si applicano inoltre le sanzioni di cui al comma 7 dell'art. 24 della legge n. 104 del 5 -02-1992.

## TITOLO 8 - EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO

### Capo 21 - Natura e scopo delle norme

**Art. 139 - Finalità e disposizioni generali**

1. 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:

- attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;

- garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- emanare regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
- verificare in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati;
- rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso;
- determinare un risparmio economico e gestionale nel breve–medio periodo;
- determinare una rivalutazione economica del bene "casa", risparmio e risanamento ambientale, nel lungo periodo.

2. 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. 140 - Competenze e ambito di applicazione**

1. 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.

2. Al Consiglio Comunale spettano tutte le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Titolo 9 riguardanti le disposizioni di principio con particolare riferimento a:

- ✓ di prestazione energetica dell'edificio di cui all'219;
- ✓ categorie di consumo di cui all'239;
- ✓ incentivi per edifici certificati di cui all'35;
- ✓ protocollo di certificazione, nel caso in cui si ritenesse di optare per una metodologia diversa da Casaclima (KlimaHaus).

3. 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 22 Prestazioni dell'involucro

**Art. 141 - Orientamento dell'edificio**

1. L'orientamento delle nuove costruzioni dovrebbe essere tale da favorire il risparmio energetico e, pertanto, gli spazi principali di esse (soggiorni, sale da pranzo, ecc.) devono preferibilmente avere almeno una finestra orientata entro un settore ± 45° dal Sud geografico.

2. Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve preferibilmente disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.

3. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo e assimilabili) delle nuove costruzioni allo interno di piani di lottizzazione devono preferibilmente essere orientate entro un settore ±45° dal Sud geografico.

4. I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.

5. 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. 142 - Protezione dal sole**

1. 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 (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali 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.
2. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.
3. L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.
4. 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 ( DLgs 192/05 Allegato I comma 25).

**Art. 143 - Inerzia Termica**

1. 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.
2. 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 ≥ 9h;
   - ✓ coefficiente di sfasamento del solaio orizzontale: S ≥ 11 h.

3. Deve essere verificata l'assenza di condensazioni superficiali e che la presenza di condensazione interstiziale siano limitate alla quantità rievaporabile secondo la normativa vigente (DLgs 192/05 Allegato I commi 8,9).

**Art. 144 - Isolamento Termico**

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 devono considerarsi secondo l'allegato C del citato D.Lgs. n° 192/2005.
**a) Edifici nuovi** - 1. Per i nuovi edifici e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura):
a) strutture verticali opache: 0,34 W/m2K
b) coperture (piane e a falde): 0,30 W/m2K
c) pavimenti verso locali a temperatura non controllata: 0,33 W/m2K
d) pavimenti verso l'esterno: 0,30 W/m2K

2. Il valore della trasmittanza U delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del D.P.C.M. del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a 0,7 W/m2K. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le pareti opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento.
3. I valori delle trasmittanze sopra riportati si riferiscono a strutture opache, verticali, orizzontali o inclinate a ponte termico corretto, ossia quando la trasmittanza termica della parete fittizia (il tratto di parete esterna in corrispondenza del ponte termico) non supera per oltre il 15% la trasmittanza termica della parete corrente. Qualora il ponte termico delle strutture opache non risultasse corretto o nel caso in cui la progettazione dell'involucro edilizio non preveda la correzione dei ponti termici, i valori limite delle trasmittanze termiche sopra riportati devono essere rispettati dalla trasmittanza termica media (parete corrente più ponte termico).
4. Nel caso di pareti opache esterne in cui fossero previste aree limitate oggetto di riduzione di spessore (sottofinestre e altri componenti), devono essere comunque rispettati i valori limite delle trasmittanze con la superficie totale di calcolo.
5. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato.
6. È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm fino a un massimo di 60 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.
7. Gli interventi previsti dal comma 6 del presente articolo, sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca lo spazio pubblico.
8. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.

**b) Edifici esistenti** - 1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m2K).
2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, de-ve essere di tipo ventilato.
3. Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica che la trasmittanza termica non superi i valori limite di trasmittanza di cui all'articolo 107.
4. I valori delle trasmittanze degli interventi di cui al presente articolo dovranno essere ri-spettati considerando le correzioni per la presenza di ponti termici di forma o di struttura.
5. Ad eccezione degli edifici di categoria E.8, in occasione di interventi di sostituzione/riparazione di elementi dell'involucro esterno opaco ,si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (ad esempio il rifacimento dell'intonaco).

**Art. 145 - Indice di prestazione energetica edificio**

1.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 23 Efficienza Energetica degli Impianti

**Art. 146 - Ventilazione meccanica**

1. 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. ( D.lgs. 192/05 Allegato I comma 9).

2. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339.

3. Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti all'impianto di ventilazione meccanica controllata è escluso dal calcolo della superficie abitabile.

4. I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario con un'efficienza almeno pari al 70%.

5. Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 3.

5. È da privilegiare lo scambio termico con il terreno e con la prima falda.

**Art. 147 - Impianti centralizzati di produzione calore**

1.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.

2.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 (D.lgs. 192/05 Allegato I comma 14).

**Art. 148 -Sistemi di produzione ad alto rendimento**

1.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 Allegato I comma 1,2,3,4 e Allegato F, e successivi .

**Art. 149 - Contabilizzazione energetica**

1.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 (L10/91 art.26).

Tali sistemi consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.

**Art. 150 - Regolazione locale temperatura dell'aria**

1. 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 (D.lgs. 192/05 Allegato I comma 9).

**Art. 151 - Sistemi a bassa temperatura**

1. 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.
2. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione purché siano previsti dei dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
3. In caso di installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, per non compro-mettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m ai fini del computo dell'altezza massima dell'edificio, prevista nel REU, non si computano i maggiori spessori dovuti all'ingombro dell'impianto radiante.

**Art. 152 - Efficienza illuminazione artificiale**

1. È 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.
2. 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. 153 - Efficienza elettrodomestici**

1. E' consigliato installare elettrodomestici a basso consumo, certificati in classe A o superiore secondo la direttiva 92/75/CEE

## Capo 24 Fonti Energetiche Rinnovabili

**Art. 154 - Produzione energetica**

1. 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.
2. Per i fabbricati industriali, con superficie utile non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW. (L. n° 244 24/12/2007 Art. 1 - comma 289 e DPR 380/2001 – Art. 4)

**Art. 155 - Impianti Solari termici**

1. 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.
2. Il requisito si ritiene soddisfatto nel caso si ricorra ad altre specifiche fonti rinnovabili purché ne venga comprovata l'effettiva produzione energetica.
3. I pannelli solari termici e i pannelli fotovoltaici sono assimilati a impianti tecnologici e sono subordinati alla presentazione della SCIA.
4. All'interno degli ambiti definiti come 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.
5. Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico tali impianti sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica, ai sensi del citato D.lgs. n° 42/2004.
6. 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, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

7. 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 ( D.lgs. 192/05 Allegato I comma 13).

**Art. 156 - Solare Fotovoltaico**

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 (L. n°244/2007 Art. 1 – comma 289)

**Art. 157 - Sistemi solari passivi**

1. 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.
2. L'eventuale volume originatosi dalla variazione dei sistemi solari passivi dovrà sottostare alla vigente disciplina urbanistico–edilizia del comune di Fabrizia.

**Art. 158 - Impianti a biomasse**

1. 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 (DLgs 192/05 Allegato I comma 13).

**Art. 159 - Geotermia**

1. 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 (D.lgs. 192/05 Allegato I comma 13).

## Capo 25 Sostenibilità Ambientale

**Art. 160 - Valutazioni energetiche nei piani attuativi**

1. 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.

2. 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.

**Art. 161 - Certificazione ambientale**

1. 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.).

**Art. 162 - Materiali ecosostenibili**

1.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.

**Art. 163 - Recupero acque piovane**

1. 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, fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia.

**Art. 164 - Tetti verdi**

1. 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 26 Modalità per ottenere gli Incentivi

**Art. 165- Categorie di consumo**

1. Le categorie di consumo secondo il fabbisogno di calore per riscaldamento specifico alla superficie netta sono così espresse:

**Oro** ≤ 30 kWh/m2 **a**
**B** ≤ 50 kWh/m2 **a**
**C** ≤ 70 kWh/m2 **a**
**D** ≤ 90 kWh/m2 **a**
**E** ≤ 120 kWh/m2 **a**
**F** ≤ 160 kWh/m 2 **a**
**G** ≤ 160 kWh/m 2 **a**

Gli edifici ricadenti nelle prime tre categorie sono soggetti ad incentivo.

2. 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. 166 - Incentivi per edifici certificati "CasaClima"**

1. 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:

***a- coefficienti di riduzione da applicare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria***

- ✓ edifici con certificazione "Casa Clima" – classe B: riduzione 0,60;
- ✓ edifici con certificazione "Casa Clima" – 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);

***b- coefficienti di riduzione da applicare all'I.C.I***

Ai fabbricati certificati secondo la metodologia denominata "Casa Clima" sarà applicata l'aliquota agevolata del 4 per mille con le seguenti modalità:

- ✓ edifici che ottengono certificazione Casa Clima 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 Casa Clima Classe B – il soggetto passivo d'imposta usufruirà dell'agevolazione per anni 6 decorrenti dalla data di rilascio della certificazione.

2. La certificazione Casa Clima può essere rilasciata solo su interi edifici e non può riguardare singole unità immobiliari appartenenti agli edifici stessi.

3. 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 Casa Clima, con esclusione di qualsiasi altro tipo di procedura.

**Art. 167- Modalità per ottenere la certificazione Casaclima**

1. L'iter per ottenere la certificazione Casa Clima 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 Casa Clima;
- ✓ l'Agenzia Casa Clima 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 Casa Clima;
- ✓ l'agenzia Casa Clima nomina il certificatore esterno;
- ✓ seconda valutazione energetica (Audit/sopralluogo del certificatore Casa Clima);
- ✓ valutazione finale dell'edificio da parte del Agenzia Casa Clima;
- ✓ rilascio del certificato energetico da parte dell'Agenzia Casa Clima, consegna della "targhetta energetica"

Casa Clima, consegna del "libretto di risparmio energetico", per il corretto utilizzo dell'edificio certificato.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici che fruiscono degli incentivi previsti dal presente titolo viene rilasciato contestualmente al certificato Casa Clima. La certificazione Casa Clima ha la validità di anni 10.

**Art. 168- Sportello Casa Clima**

1. Al fine di agevolare l'informazione ai cittadini e garantire l'assistenza tecnica ai progettisti, il Comune, in collaborazione con l'Agenzia Casa Clima, potrà istituire lo "Sportello Casa Clima". Un tecnico incaricato dell'Agenzia Casa Clima, in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, nei giorni e orari da concordarsi garantirà:

- ✓ controllo delle richieste di certificazione Casa Clima;
- ✓ sopralluoghi nei cantieri;
- ✓ informazione ai cittadini;
- ✓ consulenza ai progettisti.

2 .L'istituzione e le modalità di funzionamento dello "Sportello Casa Clima" saranno stabilite con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

# TITOLO 9 PRESCRIZIONI VARIE

## Capo 27 Norme igieniche delle abitazioni in ambiti rurali

### Art. 169 - Norme edilizie

1. 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. 170 - Norme igieniche

1. 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.
2. 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. 171 - Collegamenti alla viabilità

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

### Art. 172 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

1.In caso di ristrutturazione o manutenzione delle costruzioni rurali esistenti, devono essere per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente regolamento. Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- ✓ l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile o condotta interrata, e per le acque nere e luride secondo 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. 173 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità**

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

**Art. 174 - Ispezioni e sanzioni**

1. 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.
2. 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. 175 - Fabbricati rurali di servizio all'azienda**

1. Sono fabbricati di servizio alle aziende: i fienili; i depositi per prodotti agricoli; i magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, e per ricovero macchine ed attrezzi. Il progetto e la loro realizzazione devono 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:
  - ✓ locali di lavorazione;
  - ✓ locali di conservazione.

2. Nei magazzini per ortofrutticoli dovrà prevedersi 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 tra 0° e 8 °C.

**Art. 176 - Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo**

1. Le costruzioni adibite all'allevamento di animali domestici, quali i pollai, porcili, conigliaie, ecc.. devono essere realizzati in struttura muraria.
2. 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.

3. I pollai e le conigliere devono essere possibilmente distaccati dalle residenze e, comunque, non possono essere in diretta comunicazione con le stesse.

**Art. 177 - Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali**

1. Le costruzioni destinate all'allevamento zootecnico aziendale e/o interaziendale (stalle, porcilaie, scuderie, ovili, capannoni per zootecnia minore) devono essere realizzate con tecniche costruttive tali da consentire soluzioni distributive interne razionali e conformi alle varie categorie di allevamenti; in particolare devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici contro l'umidità e soprattutto idonei ad impedire la dispersione nel terreno circostante dei liquami e dei materiali di rifiuto.
2. 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.
3. Le nuove costruzioni devono essere indipendenti dalle residenze e distare dalle stesse non meno di m. 30; nel caso di interventi su fabbricati esistenti destinati alla produzione zootecnica ed ubicati in aderenza alle abitazioni rurali, occorre separare tali fabbricati dalle abitazioni, occorre che abbiano aperture a distanza non inferiore di ml. 3,00 in linea orizzontale da eventuali finestre delle abitazioni e che non aprono sulla stessa facciata.
4. Le pavimentazioni, le mangiatoie e le cunette di scolo devono essere realizzate in materiale impermeabile. E' buona norma dotare i ricoveri di adeguate aperture e di coibentazioni idonee alle condizioni ottimali per le specie animali allevate.

## Capo 28 Disciplina per l'installazione e l'esercizio degli impianti per la telefonia cellulare

**Art. 178 - Finalità e misure di tutela**

1. Il presente capitolo 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, in attuazione del decreto n.381 del 10-09-1998, della Legge n. 36 del 22 -02-2001, nel rispetto delle vigenti normative statali, regionali e delle direttive CEE.
2. Non sono da considerarsi regolamentate le antenne dei radioamatori C.B., antenne militari e antenne di associazioni di volontariato, che comunque devono rispettare le norme vigenti.
3. Le misure di tutela previste dagli articoli seguenti mirano in modo prioritario, secondo principi di precauzione e prevenzione:

- ✓ alla difesa della salute pubblica dai rischi derivanti dall'esposizione a emissioni di onde elettromagnetiche nel breve, medio e lungo periodo, con criteri di necessaria minimizzazione;
- ✓ alla tutela del paesaggio, dei beni artistici e dei beni ambientali.

**Art. 179 - Autorizzazioni**

1. Per i suddetti impianti, e le opere connesse, è necessario il rilascio di autorizzazione, previo parere del servizio urbanistico ,in relazione al contesto dei luoghi, e della ASP , per valutare l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico generato dall'impianto e il rispetto dei limiti di inquinamento acustico; laddove esistono vincoli sovraordinati, è necessario ottenere anche il nulla-osta della Soprintendenza per i BAAS e per il Paesaggio 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. 180 - Domanda e documentazione**

1. La domanda, conforme al modello di cui all'allegato A del D.lgs. 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:

- ✓ copia del titolo di proprietà ovvero di altro titolo idoneo, con indicazione dei dati catastali e dell'ubicazione;
- ✓ stralcio del P.S.C. con indicata l'area d'intervento;
- ✓ planimetria catastale estesa ad un raggio non inferiore a 200 metri dall'area d' intervento;
- ✓ elaborati grafici dello stato di fatto;
- ✓ elaborati grafici di progetto – piante, prospetti, sezioni;
- ✓ documentazione fotografica;
- ✓ relazione tecnica descrittiva;
- ✓ 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;
- ✓ segnalazione del responsabile della sicurezza del cantiere e/o dell'impianto;
- ✓ 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;
- ✓ pareri previsti dall'articolo precedente;
- ✓ la valutazione dell'inquinamento acustico al fine del rispetto dei limiti per le emissioni di rumore causate dall'impianto;
- ✓ indicazione delle misure necessarie per rendere l'impianto inaccessibile ai non addetti ai lavori.

2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da uno dei soggetti legittimati a chiedere il permesso di costruire e da un tecnico abilitato, il quale assume ogni responsabilità relativa; il direttore lavori e l' 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. 181 - Ubicazione degli impianti**

1. Le infrastrutture per impianti di telefonia cellulare possono essere ubicati in qualsiasi zona dello strumento urbanistico, alle condizioni che seguono.
2. Per antenna a palo infisso a terra la distanza dall'edificio più vicino deve essere di 100 metri 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.
3. Per antenne poste sugli edifici esistenti può prevedersene l'installazione 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. Tali limitazioni non si applicano agli impianti con potenza immessa in antenna inferiore a 5 Watt.
4. 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 preventiva l'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. 182 - Controlli**

1.Gli impianti, di cui al presente capitolo 37, 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, che sarà sottoposto , da parte di tecnici incaricati dal Comune, a controlli ,anche periodici, per verificarne la funzionalità . 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. 183 - Responsabilità e inadempienze.**

1. Le responsabilità dell'applicazione del presente Regolamento sono a carico dei responsabili tecnici dei singoli impianti o/e dei proprietari degli stessi. 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. 184 - Impianti esistenti**

1. I gestori degli impianti esistenti dovranno inviare al Comune ed al competente ispettorato territoriale del Ministero delle Comunicazioni la descrizione di ciascun impianto installato, sulla base dei modelli A e B allegati al D. Lgs n. 198/2002, al fine di realizzare il catasto di tali infrastrutture.
2. Gli impianti esistenti, regolarmente autorizzati, ma non conformi alle presenti norme, fatte salve verifiche di compatibilità con gli insediamenti circostanti, possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria senza aumento della potenza installata o dell'altezza. In caso di manutenzione straordinaria o sostituzione, gli stessi dovranno essere adeguati alle presenti prescrizioni.

## Capo 29 Disciplina per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere

**Art. 185 - Modalità per l'apertura e la coltivazione**

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere e subordinata al permesso per l'apertura della cava con atto d'obbligo. Il permesso con atto d'obbligo può essere rilasciato 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. 186 - Domanda di autorizzazione per l'apertura di cave o torbiere**

1. La domanda per l'apertura e la coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:
a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);

c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
d) il nominativo del Direttore della cava.

**Art. 187 - Documentazione tecnica**

1. Alla domanda di permesso per l'apertura di una cava deve essere allegato un piano, da redigersi da professionista abilitato esperto nel ramo (n.6 copie ), relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto; tale piano deve documentare i 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, l'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. 188 - 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 o titolo abilitativo equivalente si intende decaduta.

**Art. 189 - Cave e torbiere esistenti**

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

## Capo 30 Disciplina per i miglioramenti tecnologici

### Art. 190 - Miglioramenti tecnologici

1. Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura non vengono considerati:

- ✓ i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- ✓ il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
- ✓ le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

### Art. 191 - Sottotetti e locali seminterrati e interrati

1. Nei nuclei storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati è consentito, con la finalità di contenere il consumo di nuovo territorio, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

- sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
- seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

2. Il recupero e l'uso dei suddetti locali è consentito purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti prescrizioni:

- ✓ che siano osservati i 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;
- ✓ che l'altezza media ponderale del sottotetto sia di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
- ✓ che sia osservato il rapporto pari a 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;
- ✓ che gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico avvengano senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda, e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura, e che l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti non sia ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70.

3. Gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui (la realizzazione di aperture, botole, scale) finalizzati alla migliore funzione di tali locali, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti, sono da considerarsi opere interne soggette a S.C.I.A.

È consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.

4. L'utilizzo e il recupero a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati per i seminterrati e gli interrati è consentito purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti prescrizioni:

- ✓ che l'altezza interna non sia inferiore a metri 2,70;

- ✓ che le aperture per la ventilazione naturale diretta abbiano superfici vetrate non inferiori ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- ✓ che gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non debbano, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;

5. È consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, 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. Gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a S.C.I.A. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457. Gli stessi, inoltre, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun Comune per le opere di urbanizzazione.

6. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25 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. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

# TITOLO 10 DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

## Cap. 31 Disposizioni finali e transitorie

### Art. 192 - Poteri di deroga

1.. È consentito al dirigente competente il rilascio di permessi o autorizzazioni in deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali, con esclusione delle previsioni contenute nell'ambito di strumenti attuativi, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, per interventi relativi ad edifici pubblici e di interesse pubblico.

2. La deroga non deve comportare modifica delle destinazioni di zona e non deve riguardare norme antisismiche, di sicurezza, di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

3. Sono inderogabili altresì le distanze minime di m. 10 per le costruzioni lungo i corsi d'acqua pubblici.

4. La legge n. 122/89, all'art. 9, consente altresì il rilascio di autorizzazioni in deroga, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, ai piani terreni di edifici esistenti, o nel sottosuolo.

5. Nel caso inoltre in cui venga richiesta la ricostruzione di edifici o di loro parti integralmente o parzialmente distrutte par cause di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del richiedente, la legge autorizza il rilascio di permessi di costruire in deroga dalle previsioni degli strumenti urbanistici.

**Art. 193 - Sanzioni**

1. L'inosservanza delle disposizioni del presente REU, quando la sanzione relativa al fatto non sia disciplinata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di euro 100 ed un massimo di euro 1.000; la determinazione dell'importo avviene secondo i principi fissati dalla Legge 24/11/81, n. 689.

**Art. 194- Entrata in vigore**

1. Dal momento dell'entrata in vigore del REU, tutte le norme di natura edilizio urbanistica eventualmente contenute in altro regolamento comunale precedentemente in vigore, dovranno ritenersi - per quanto in contrasto - implicitamente abrogate.

**Art. 195 - Completamento delle opere edilizie**

1. Al fine di avviare il miglioramento del decoro urbano e della qualità ambientale del patrimonio edilizio, l'Amministrazione Comunale consentono ai privati proprietari di completare opere edilizie realizzate con titolo giuridicamente valido ma non completate nei termini di efficacia del titolo abilitativo.

**Art. 196 - Recupero degli interventi abusivi**

1. Gli edifici abusivi non in contrasto con le indicazioni degli ambiti definiti dal PSC e con la legislazione vigente nazionale e regionale sono obbligati a formulare richiesta di Permesso di Costruire.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato al pagamento degli oneri di cui alla L. 10/77 da determinarsi in misura doppia e alla monetizzazione degli standards.
3. La monetizzazione degli standards viene determinata in base agli abitanti insediati (determinati in funzione della volumetria nel rapporto di 1 abitante ogni 100 mc) moltiplicati per i mq minimi per abitante stabiliti dalla legislazione vigente.
4. Il valore delle aree ai fini della monetizzazione è quello riscontrato nelle condizioni di libero mercato. Il valore delle opere è quello effettivamente determinato in relazione al tipo di opera.