



COMUNE DI SCALEA



NORMATIVA

Regolamento Edilizio e Urbanistico adeguato
all'Osservazione n.42/5 approvata dal Consiglio Comunale



Progettisti

Prof. Arch. Mauro Francini
(Coordinatore)

Geom. Antonino Amato
(Ufficio Tecnico Comunale)

Arch. Pierpaolo Barbarello
(Ufficio Tecnico Comunale)

Geom. Giuseppe Biondi
(Ufficio Tecnico Comunale)

Dott. Antonio Di Gioia
(Agronomo)

Dott. Mauro Gimigliano
(Geologo)

Dott. Luca Mannarino
(Economista)

Avv. Achille Tenuta
(Consulente legale)

Collaboratori

Ing. Maria Colucci

Ing. Annunziata Palermo

Dott. Geol. Romeo Mariano Toccaceli

Ing. Maria Francesca Viapiana

Data Marzo 2010

Il Responsabile del Procedimento

INDICE

PARTE I - PRINCIPI GENERALI	5
ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (REU).....	5
ART. 2 – ENTRATA IN VIGORE DEL REU E MISURE DI SALVAGUARDIA	5
ART. 3 – TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI	6
PARTE II – DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC.....	7
ART. 4 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC	7
ART. 5 – INTERVENTI SOGGETTI A POT	7
ART. 6 – INTERVENTO DIRETTO	7
ART. 7 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....	8
ART. 8 – INTERVENTI SOGGETTI PIANI ATTUATIVI UNITARI (PAU) E/O PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA (P.N.)	8
ART. 9 – ATTIVITÀ EDILIZIA, IN AMBITI SOGGETTI A PAU E/O PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, PRIMA DELLA DATA DI APPROVAZIONE DEGLI STESSI.....	9
PARTE III – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	10
ART. 10 – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.....	10
1. Superficie territoriale (St).....	10
2. Superficie fondiaria (Sf).....	10
3. Indice di fabbricabilità territoriale (Ift).....	10
4. Indice di fabbricabilità fondiaria (If).....	10
5. Superficie minima di intervento (Sm).....	10
6. Superficie minima del lotto (Lm)	10
7. Superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria (Su1).....	10
8. Superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria (Su2)	10
ART. 11 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI	10
1. Rapporto di copertura (Rc).....	10
2. Superficie coperta della costruzione (Scop)	11
3. Superficie utile lorda della costruzione (Sul).....	11
4. Superficie utile abitabile (Sua)	11
5. Superficie complessiva (Sc)	11
6. Superficie utile netta (Sun).....	11
7. Superficie non residenziale (Snr).....	11
8. Volume e sagoma della costruzione (V).....	11
9. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	11
10. Altezza della costruzione (H).....	12
11. Lunghezza massima dei fronti (Lf).....	12
12. Numero dei piani della costruzione (Np).....	12
ART. 12 – DISTANZE.....	12
1. Distanza tra le costruzioni (Df)	12
2. Distanza della costruzione dal confine (Dc).....	13
3. Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	13
ART. 13 – PARCHEGGI DI PERTINENZA.....	13
PARTE IV – INTERVENTI EDILIZI	14
ART. 14 – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	14
ART. 15 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS).....	14
ART. 16 – RESTAURO SCIENTIFICO (RS).....	15
ART. 17 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC).....	15
ART. 18 – RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)	17

ART. 19 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RED)	17
ART. 20 – NUOVE COSTRUZIONI (NC)	18
ART. 21 – AMPLIAMENTI (AM)	19
ART. 22 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).....	19
ART. 23 – DEMOLIZIONE (D)	19
ART. 24 – RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE	20
ART. 25 – MOVIMENTI DI TERRA O SISTEMAZIONE DEI TERRENI	20
ART. 26 – MODIFICA DI DESTINAZIONE D’USO (MU).....	20

PARTE V – DEFINIZIONI DEGLI USI URBANI ED AGRICOLI..... 22

ART. 27 – PRESCRIZIONI GENERALI	22
ART. 28 - USI URBANI.....	22
1. <i>Residenza</i>	22
2. <i>Attività ricettive</i>	22
3. <i>Residenza collettiva</i>	22
4. <i>Esercizi commerciali di vicinato</i>	22
5. <i>Medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita</i>	22
6. <i>Grandi strutture di vendita</i>	22
7. <i>Pubblici esercizi</i>	22
8. <i>Esposizioni, mostre di carattere commerciale</i>	23
9. <i>Attività commerciali all’ingrosso, magazzini, depositi</i>	23
10. <i>Locali per lo spettacolo</i>	23
11. <i>Piccoli uffici e studi professionali</i>	23
12. <i>Attività terziarie e direzionali</i>	23
13. <i>Artigianato di servizio</i>	23
14. <i>Artigianato di servizio agli automezzi</i>	23
15. <i>Attività artigianali e industriali</i>	24
16. <i>Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero</i>	24
17. <i>Attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti</i>	24
18. <i>Attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni</i>	24
19. <i>Attrezzature di interesse comune</i>	24
20. <i>Attrezzature sportive</i>	24
21. <i>Attrezzature per il verde</i>	24
22. <i>Attrezzature per l’istruzione superiore</i>	24
23. <i>Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali</i>	24
24. <i>Infrastrutture tecniche e tecnologiche</i>	25
25. <i>Attrezzature per la mobilità</i>	25
26. <i>Attrezzature socio-sanitarie</i>	25
27. <i>Attrezzature culturali</i>	25
28. <i>Sedi cimiteriali</i>	25
29. <i>Distributori di carburante</i>	25
ART. 29 - USI AGRICOLI.....	25
1. <i>Residenza agricola</i>	25
2. <i>Attrezzature di servizio all’agricoltura</i>	25
3. <i>Allevamenti zootecnici di tipo civile</i>	26
4. <i>Allevamenti zootecnici di tipo produttivo</i>	26
5. <i>Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici</i>	26
6. <i>Serre di tipo industriale</i>	26
7. <i>Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo</i>	26
8. <i>Infrastrutture agricole funzionali all’agricoltura</i>	26
9. <i>Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici</i>	26
10. <i>Strutture ricettive agrituristiche</i>	26
11. <i>Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre</i>	26

PARTE VI – INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.....	27
ART. 30 – PRESCRIZIONI GENERALI	27
ART. 31 – SALUBRITÀ DEL TERRENO E DELLA COSTRUZIONE	27
ART. 32 – ALLINEAMENTI	28
ART. 33 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	28
ART. 34 – REQUISITI E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	28
ART. 35 – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI	29
ART. 36 – NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO	30
ART. 37 – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI.....	30
ART. 38 – DECORO E MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI E DELLE AREE PRIVATE.....	31
ART. 39 – INTERVENTI URGENTI.....	31
ART. 40 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO OCCUPAZIONE	32
ART. 41 – MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI NELLE COSTRUZIONI	33
ART. 42 – FOSSE BIOLOGICHE.....	33

PARTE VII – NORME IGIENICO-SANTARIE E REGOLAMENTAZIONE DELL’AMBIENTE URBANO..... 34

ART. 43 – NORME IGIENICHE GENERALI	34
ART. 44 – ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI ABITATIVI.....	34
ART. 45 – LOCALI NEI PIANI SEMINTERRATI ED INTERRATI.....	35
ART. 46 – LOCALI NEL SOTTOTETTO.....	35
ART. 47 – ANTENNE	35
ART. 48 – CHIOSCHI, DEHORS, VETRINE E MEZZI PUBBLICITARI	36
ART. 49 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	36
ART. 50 – CORTILI E CAVEDI	37
ART. 51 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE D’AERAZIONE.....	38
ART. 52 – MURI DI SOSTEGNO	38
ART. 53 – NUMERI CIVICI	39
ART. 54 – PARAPETTI E RINGHIERE.....	39
ART. 55 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI.....	40
ART. 56 – PASSI CARRABILI.....	40
ART. 57 – PISTE CICLABILI	41
ART. 58 – PORTICI.....	41
ART. 59 – PREFABBRICATI.....	41
ART. 60 – ACCESSIBILITÀ AGLI EDIFICI E RAMPE.....	42
ART. 61 – RECINZIONI E CANCELLI.....	43
ART. 62 – SERRAMENTI	44
ART. 63 – SERVITÙ PUBBLICHE	44
ART. 64 – SOPPALCHI	45
ART. 65 – SPORGENZE FISSE E MOBILI	45
ART. 66 – STRADE PRIVATE.....	46
ART. 67 – TERRAZZI, VERANDE E SERRE.....	47
ART. 68 – TETTOIE E GAZEBO	48

PARTE VIII – ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI 49

ART. 69 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E/O EDILIZIE	49
ART. 70 – EDIFICABILITÀ, OPERE DI URBANIZZAZIONE, CONVENZIONI	49
ART. 71 – CERTIFICATO URBANISTICO	49
ART. 72 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	50
ART. 73 – RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E PROGETTO.....	50
ART. 74 – RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	55
ART. 75 – DINIEGO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	56
ART. 76 – INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ (DIA)	56
ART. 77 – COMUNICAZIONE DELL’INIZIO DEI LAVORI.....	57
ART. 78 – VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	57
ART. 79 – COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	57

PARTE IX - ESECUZIONE DELLE OPERE E MODALITÀ DI GESTIONE	59
ART. 80 – PRESCRIZIONI GENERALI	59
ART. 81 – DISCIPLINA DEL CANTIERE	59
ART. 82 – OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE	60
ART. 83 – SICUREZZA DEL CANTIERE E REQUISITI DELLE STRUTTURE PROVVISORIALI	61
ART. 84 – SCAVI E DEMOLIZIONI	61
ART. 85 – RINVENIMENTI	62
ART. 86 – RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI	62
PARTE X – MODALITÀ DI INTERVENTO NEGLI AMBITI DEFINITI DAL PIANO	63
ART. 87 – CLASSIFICAZIONE E SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE (TAVOLA P.2)	63
ART. 88 – STANDARD URBANISTICI	64
ART. 89 – TERRITORIO URBANIZZATO (TAVOLA P.4.1)	64
2. <i>Ambito storico</i>	64
3. <i>Ambito a servizi con intervento pubblico</i>	65
4. <i>Ambito a servizi con intervento indiretto</i>	65
5. <i>Ambito residenziale con intervento diretto</i>	66
6. <i>Ambito residenziale con intervento indiretto</i>	66
7. <i>Ambito per attività industriali e commerciali per la grande distribuzione</i>	67
8. <i>Ambito di risanamento ambientale</i>	68
ART. 90 – TERRITORIO URBANIZZABILE (TAVOLA P.4.1)	68
2. <i>Ambito per nuovi insediamenti residenziali</i>	68
3. <i>Ambito per nuovi insediamenti a standard (attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc.)</i>	69
4. <i>Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche</i>	69
5. <i>Ambito a verde urbano e periurbano</i>	70
6. <i>Ambito per protezione civile</i>	70
ART. 91 – TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE (TAVOLA P.3.3)	70
ART. 92 - AMBITO A RISCHIO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) (TAVOLA P.3.2)	71
ART. 93 - AMBITO DEFINITO DAL PIANO COMMERCIO	71
ART. 94 - AMBITO DI RISPETTO DELL' AREA CIMITERIALE (RC)	72
ART. 95 - AMBITO DI RISPETTO PER IL DEPURATORE (RD)	72
ART. 96 - AMBITO DI RISPETTO PER GLI ELETTRODOTTI (RE)	73
ART. 97 - AMBITO DI RISPETTO STRADALE (RS)	73
ART. 98 – AMBITO RELATIVO AL PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ	74
PARTE XI – CRITERI E NORME APPLICATIVE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA ...	75
ART. 99 – PRESCRIZIONI GENERALI	75
ART. 100 – REGOLE PEREQUATIVE	75
1. <i>Ambito per nuovi insediamenti residenziali / Ambito a verde urbano e periurbano</i>	75
2. <i>Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche / Ambito a verde urbano</i>	76
3. <i>Standard urbanistici</i>	76
PARTE XII – VIGILANZA, SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI.....	77
ART. 101 – VIGILANZA, COERCIZIONE	77
ART. 102 – RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI IN TUTTO O IN PARTE IN SEGUITO AD EVENTI ACCIDENTALI	77
ART. 103 – DEROGHE	78
RIFERIMENTI LEGISLATIVI	79

PARTE I - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU)

1. Il presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU), in conformità con quanto disposto dall'art. 21 della Legge Regionale 16 aprile 2002 n. 19, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica nel territorio comunale, nell'osservanza della legislazione nazionale e regionale in materia di governo del territorio e in coerenza con le previsioni del piano strutturale comunale e della pianificazione sovra-ordinata.

2. Il presente REU stabilisce in particolare:

- a) le modalità di 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 e quelle per la sicurezza degli impianti;
- d) le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) le modalità di gestione tecnico-amministrative degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla Legge 21.11.2001 n. 443 (legge obiettivo);
- f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del PSC.

Art. 2 – Entrata in vigore del REU e misure di salvaguardia

1. Il presente REU entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 27 della L.R. 16/04/2002, n. 19.

2. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato di natura regolamentare, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal presente REU e/o che risulti con esso incompatibile.

3. Dalla data di adozione del presente REU e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 60 della L.R. 16/04/2002, n. 19.

4. Al tal fine l'amministrazione comunale:

- a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistici o settoriali che siano in contrasto con le previsioni del presente REU adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, di cui al DPR n. 447 del 1998, che siano in contrasto con le previsioni del presente REU;
- c) notifica al soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività in contrasto con le previsioni del presente REU, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
- d) rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il presente REU adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni.

5. È fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire o della autorizzazione unica di cui al DPR n. 447 del 1998 alle previsioni del presente REU

adottato, ovvero di ripresentare la denuncia di inizio di attività in conformità al medesimo REU adottato.

6. Ogni altra amministrazione pubblica operante nel territorio comunale è tenuta a non pregiudicare e a non rendere più gravosa l'attuazione del presente REU adottato, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con le sue previsioni.

7. Eventuali norme urbanistiche statali o regionali che dovessero subentrare dopo l'approvazione del presente Regolamento, qualora in contrasto con esso, si intendono prevalenti e devono essere recepiti con atto aggiuntivo di conformazione.

Art. 3 – Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti

1. Le concessioni o autorizzazioni edilizie e i permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente REU e le denuncia di inizio attività (DIA) presentate prima della data di adozione del presente REU, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati prima della data di entrata in vigore del presente REU e siano terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Attuativi Unitari) già approvati alla data di adozione del presente REU, in conformità al PRG previgente, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia. In particolare, nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato, anche se non attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dai PAU vigenti e dalle relative convenzioni approvate, fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la loro realizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina del REU.

PARTE II – DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC

Art. 4 – Modalità di attuazione del PSC

1. Il PSC si attua mediante intervento diretto ovvero attraverso i PAU e/o il POT, secondo quanto indicato dagli artt. 5, 6 e 8.

2. Per le previsioni del PSC per le quali è consentita l'attuazione con intervento diretto, le disposizioni del presente REU costituiscono l'unico parametro ai fini della verifica di conformità alla pianificazione richiesta per il rilascio del permesso di costruire ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività, secondo quanto disposto dagli artt. 76, 77 e 79.

3. Per le previsioni del PSC che sono soggette, per la loro attuazione, alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo (PAU), l'art. 8 del presente REU ne stabilisce i contenuti essenziali e gli elaborati costitutivi.

Art. 5 – Interventi soggetti a POT

1. È facoltà dell'amministrazione comunale di intervenire attraverso la redazione del Piano Operativo Temporale (POT), in ogni ambito del territorio comunale per regolamentare, attraverso un progetto unitario:

- l'insieme degli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia;
- la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste dal PSC.

Art. 6 – Intervento diretto

1. Possono essere realizzati attraverso intervento diretto tutti gli interventi che ricadono all'interno della seguente classificazione:

- a) l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 7 del presente REU;
- b) le trasformazioni edilizie consentite negli ambiti definiti dal PSC in cui non sia richiesta l'elaborazione di uno strumento attuativo (vedi Parte X);
- c) gli interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti.

2. Nei casi di cui al comma 1, gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire ovvero alla presentazione di denuncia di inizio attività, in ragione della tipologia dell'intervento da realizzare.

3. Gli interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina indicata dagli artt. 76, 77 e 79. La realizzazione degli stessi è in ogni caso subordinata all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ovvero all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto del titolo abilitativo.

4. Adeguamenti funzionali alla viabilità esistente, allargamenti, miglioramenti di incroci e comunque ogni opera funzionale alla sicurezza stradale, non costituiscono varianti al PSC.

Art. 7 – Attività edilizia libera

1. Costituiscono attività edilizia libera:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, ovvero gli immobili classificati dal PSC come manufatti di interesse storico-architettonico e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

2. Le attività di cui al comma 1 sono attuabili in tutto il territorio comunale, anche in carenza di una espressa previsione della loro ammissibilità negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e senza la necessità di alcun titolo abilitativo edilizio, purché non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal PSC per gli ambiti in cui le medesime attività ricadono e sempre che gli interventi siano effettuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in materia di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

Art. 8 – Interventi soggetti Piani Attuativi Unitari (PAU) e/o Programmazione Negoziata (P.N.)

1. Al fine di dare attuazione, in tutto o in parte, alle previsioni del PSC, il Comune, nelle forme stabilite dalla legge, potrà approvare Piani Attuativi Unitari (PAU) e/o ricorrere ai previsti strumenti urbanistici di Programmazione Negoziata, negli ambiti definiti negli articoli 89 e segg. del presente REU.

2. Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 16/04/2002 n. 19, i Piani Attuativi Unitari (PAU) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio Comunale, in attuazione del Piano Strutturale Comunale ed hanno i contenuti e l'efficacia:

- a) dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e sue modificazioni ed integrazioni;
- d) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
- e) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- f) dei piani di spiaggia;
- g) dei piani di protezione civile.

3. Il procedimento di formazione ed approvazione dei Piani Attuativi Unitari è disciplinato dall'art. 30 della L.R. 16/04/2002 n. 19.

4. Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 16/04/2002 n. 19, sono definiti strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:

- i Programmi INTegrati di intervento (PINT), di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

- i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- i programmi di RIqualificazione URbana (RIURB), di cui all'articolo 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- i Programmi di Recupero degli insediamenti Abusivi (P.R.A.) ai sensi dell'articolo 29, legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- i Comparti Edificatori (art. 31 L.R. 19/02);
- i Programmi d'Area (artt. 39 e segg. L.R. 19/02).

5. Il procedimento di formazione ed approvazione degli strumenti di programmazione negoziata è disciplinato dagli artt. 33, 34, 35, 36, 40-47 della L.R. 16/04/2002 n. 19.

Art. 9 – Attività edilizia, in ambiti soggetti a PAU e/o programmazione negoziata, prima della data di approvazione degli stessi

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC a PAU e/o programmazione negoziata, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione dei medesimi strumenti sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a:

- a) manutenzione ordinaria (art. 14);
- b) manutenzione straordinaria (art. 15);
- c) restauro e risanamento conservativo (art. 17);
- d) demolizione senza ricostruzione (art. 23).

PARTE III – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 10 – Parametri e indici urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale è regolata dai parametri e indici urbanistici di seguito definiti.

1. *Superficie territoriale (St)*: è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [mq], comprendente la superficie fondiaria, di seguito definita, e la superficie destinata dagli strumenti urbanistici generali e attuativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e/o previste.

2. *Superficie fondiaria (Sf)*: è l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [mq], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali e attuativi alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta esistenti e/o previste.

3. *Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)*: è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_{ft} = V/S_t$) e rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mc]/[mq].

4. *Indice di fabbricabilità fondiaria (If)*: è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$) e rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc]/[mq].

5. *Superficie minima di intervento (Sm)*: è la superficie territoriale minima necessaria per la predisposizione e l'attuazione di uno strumento urbanistico attuativo (PAU), misurata in metri quadri [mq].

6. *Superficie minima del lotto (Lm)*: è la superficie minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di strumento urbanistico attuativo, la superficie minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria, misurata in metri quadri [mq].

7. *Superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria (Su1)*: comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti e comunque in linea con quanto previsto all'interno degli ambiti definiti dal PSC.

8. *Superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria (Su2)*: comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti e comunque in linea con quanto previsto all'interno degli ambiti definiti dal PSC.

Art. 11 – Parametri e indici edilizi

L'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale è regolata dai parametri edilizi di seguito definiti.

1. *Rapporto di copertura (Rc)*: è il rapporto, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili, definita di seguito, e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_{cop}/S_f$) e rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

2. *Superficie coperta della costruzione (Scop)*: è l'area, misurata in metri quadrati [mq], risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle mura perimetrali.

3. *Superficie utile lorda della costruzione (Sul)*: è la somma, misurata in metri quadrati [mq], delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

4. *Superficie utile abitabile (Sua)*: è la superficie, misurata in metri quadri [mq], del pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, dei tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

5. *Superficie complessiva (Sc)*: è la somma, misurata in metri quadrati [mq], della superficie abitabile (S_{ua}) e del 60% del totale della superficie non residenziale (S_{nr}), così come definita in seguito.

6. *Superficie utile netta (Sun)*: è la somma, misurata in metri quadrati [mq], delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde tutte le superfici non destinate al calpestio.

7. *Superficie non residenziale (Snr)*

Per superficie non residenziale, misurata in metri quadrati [mq], si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre con i limiti del comma precedente. Tali superfici riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, stenditoi, centrali termiche ed altri similari;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- logge, balconi e serre.

8. *Volume e sagoma della costruzione (V)*

- a. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [mc], è calcolato sommando i prodotti della superficie utile lorde di ciascun piano (S_{ul}), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore;
- b. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura;
- c. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio.
- d. La sagoma di una costruzione si riferisce alla conformazione plano-volumetrica della stessa e al suo perimetro, inteso sia in senso verticale che orizzontale, ed è definita dall'ingombro sul piano orizzontale (in pianta) di ciascun piano abitabile, proiettato in verticale per l'altezza del piano stesso;
- e. La sagoma di una costruzione risulta alterata in presenza di modifiche di uno o più piani abitabili.

9. *Altezza dei fronti della costruzione (Hf)*

- a. Si definiscono fronti della costruzione le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

- b. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato.
- c. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili ai sensi di legge - con esclusione dei volumi tecnici, di cui al seguente punto g.
- d. I locali sottotetto non sono agibili se la media delle altezze misurate al colmo e all'imposta risulta inferiore a m 2,70 e l'inclinazione di ogni singola falda sia inferiore al 30%.
- e. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura.
- f. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale (o del terreno sistemato, se a quota inferiore), con la superficie della facciata della costruzione; sono escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- g. Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi:
 - le opere di natura tecnica per il funzionamento dell'edificio che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, eventualmente contenute entro involucri edilizi che comprendono gli spazi strettamente necessari alla loro manutenzione, con esclusione comunque di spazi per attività di qualsiasi genere, comprese quelle di servizio, come lavanderie, stenditoi coperti, locali di sgombero e simili.
 - i volumi derivanti dagli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti nei modi e con le procedure previste dalla Legge Regionale 16/04/2002, n. 19.

10. Altezza della costruzione (H)

- a. L'altezza della costruzione viene misurata in metri [m], ed è la media tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente comma 9, essa non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per i diversi ambiti.
- b. Per costruzioni particolari, in cui non siano definibili i fronti (silos, antenne su pali, tralicci, etc.), l'altezza è misurata dal punto più alto in assoluto.

11. Lunghezza massima dei fronti (L_f)

- a. La lunghezza massima dei fronti viene misurata in metri [m], ed è la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata e mistilinea.

12. Numero dei piani della costruzione (N_p)

- a. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano il requisito tecnico-funzionale per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- b. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,00 m.

Art. 12 – Distanze

1. Distanza tra le costruzioni (D_f)

Per distanza tra le costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione, non costruiti in aderenza, si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurate nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti e pensiline fino a mt. 1,00.

Nel caso di fronti non paralleli, la distanza minima prescritta deve essere comunque rispettata in ogni punto. Tale distanza deve essere rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

I valori minimi della distanza sono specificati in seguito, nella Parte X, con riferimento a ciascun ambito definito dal PSC. In ogni caso, tale distanza non può essere inferiore a 10,00 m.

2. Distanza della costruzione dal confine (Dc)

Per distanza della costruzione dal confine si intende la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti e pensiline fino a mt. 1,00, e la linea di confine.

I valori minimi della distanza sono specificati in seguito con riferimento a ciascun ambito definito dal PSC. In ogni caso, tale distanza non può essere inferiore a 5,00 m.

3. Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Per distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale si intende la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti e pensiline fino a mt. 1,00, e il ciglio o confine stradale.

Il confine di una strada è definito all'art. 3 punto 10 del "Codice della Strada", D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.. Mentre il confine stradale deve intendersi costituito dal limite estremo del marciapiede, se si tratta di strada urbana, 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.

I valori minimi della distanza sono specificati in seguito con riferimento a ciascun ambito definito dal PSC. In ogni caso, tale distanza non può essere inferiore a 5,00 m, eccetto i casi in cui sia previsto l'allineamento con i fabbricati preesistenti.

Art. 13 – Parcheggi di pertinenza

1. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione devono essere realizzati parcheggi privati di pertinenza (P_p) delle singole unità immobiliari, in ragione di 1 posto auto (non inferiore a 15 mq) ogni 150 mc, o frazione, di costruzione.

2. Nella redazione dei Piani Attuativi Unitari (PAU) potrà essere ammessa, ogni qualvolta un edificio risulti sprovvisto di garage asservito ai singoli alloggi ed esista sufficiente area libera, la costruzione di manufatti, destinati a tale uso, ad un piano ($H_{max} = m. 2,5$) e con superficie non superiore a mq 15. Tali pertinenze dovranno essere asservite a specifiche unità abitative.

PARTE IV – INTERVENTI EDILIZI

Art. 14 – Manutenzione ordinaria (MO)

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ed in particolare:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie;
- riparazione di pavimenti interni.

2. Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.

3. La manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, ferme restando quanto previsto dal titolo I del D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano nell'attività edilizia libera, nel rispetto delle normative di settore e delle disposizioni previste dalle norme di zona.

Art. 15 – Manutenzione straordinaria (MS)

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

2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, il rifacimento delle tinte, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

3. La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC o dalla legislazione vigente.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Art. 16 – Restauro Scientifico (RS)

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

2. Il tipo di intervento prevede quanto segue.

- a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico e distributivo-organizzativo originari;
 - la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici, assoggettate allo stesso intervento assegnato all'edificio e degli spazi liberi, quali, fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con obbligo di ripristino del manto di copertura originale.
- c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.

3. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.

4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.

5. La categoria del restauro scientifico è prevista per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999 e per quelli classificati dal PSC come manufatti di interesse storico-architettonico. Gli interventi di restauro scientifico sono soggetti a permesso di costruire.

Art. 17 – Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Le disposizioni di cui al presente articolo sono definite per tutti gli edifici assoggettati dal PSC a restauro e risanamento conservativo.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti.

5. Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario.

6. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni orizzontali e verticali e l'inserimento di nuove aperture coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina.

7. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi in tutto il patrimonio edilizio storico, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC o dalla legislazione vigente in materia.

8. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, per gli edifici classificati dal PSC come manufatti di interesse storico architettonico, sono soggetti a permesso di costruire. Nei restanti casi, ove non prescritto dal PSC, i medesimi interventi sono soggetti a denuncia di inizio attività.

9. Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico devono in ogni caso attenersi ai principi che seguono.

- a) Conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza.
- b) Eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario.
- c) Rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura.
- d) Possibilità di realizzare di nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali.
- e) Possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", etc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio.
- f) Rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per:
 - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento;
 - la struttura e il manto di copertura;
 - le partizioni orizzontali interne;

- gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere;
 - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate;
 - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, etc.;
 - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra;
 - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre;
 - le pavimentazioni esterne;
 - le recinzioni.
- g) Rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, etc.
- h) Qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale, firmato da un tecnico abilitato.

Art. 18 – Ripristino tipologico (RT)

1. Si definiscono interventi di ripristino tipologico, gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Gli interventi di ripristino tipologico sono soggetti a permesso di costruire.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Art. 19 – Ristrutturazione edilizia (RED)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici (si rimanda a quanto indicato in merito ai miglioramenti tecnologici, nell'art. 49 della L.R. 16/04/2002, n. 19).
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti:
 - a) nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
 - b) nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato che consista anche in una riduzione del volume, mantenendosi nell'ambito della sagoma e sulla medesima area di sedime.

4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardano immobili in precario stato di conservazione di cui si prevede la demolizione con ricostruzione di un nuovo fabbricato che, per volumetria e Superficie Utile, non superi né la capacità edificatoria ammessa nella zona di cui fa parte, né quella computabile per il manufatto di cui si prevede la demolizione.

5. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- a) il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- b) la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante;
- c) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate;
- d) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali;
- e) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

6. La ristrutturazione edilizia è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a tutela.

7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a:

- a) PAU, qualora interessino organismi edilizi complessi di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc;
- b) permesso di costruire, qualora interessino interi edifici;
- c) permesso di costruire, qualora interessino edifici che ricadano all'interno del centro storico;
- d) permesso di costruire, qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia sia accompagnato da un intervento di ampliamento o sopraelevazione, ove ammesso dal PSC;
- e) denuncia di inizio attività, in tutti gli altri casi.

Art. 20 – Nuove costruzioni (NC)

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione le realizzazioni di manufatti che costituiscano una modificazione dello stato dei luoghi. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto f);
- b) gli interventi diretti alla realizzazione di dotazioni territoriali realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che, in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, vengano qualificati come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

2. La realizzazione di nuove costruzioni è soggetta a permesso di costruire oneroso ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente disciplinati del presente REU, in caso di intervento diretto, o dal PAU di riferimento.

3. La costruzione di opere provvisoriale è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera a cui sono riferite. E' soggetta a denuncia di inizio attività nel solo caso in cui ne sia prevista la realizzazione anticipatamente al rilascio del provvedimento richiesto per l'opera servita.

4. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, anche se destinati ad attività di carattere temporaneo. Può essere autorizzata, per periodi limitati nel tempo, la realizzazione di strutture provvisorie, per usi conformi alle prescrizioni dell'ambito urbanistico di riferimento, intendendo per provvisori quei manufatti che, dopo la rimozione, non richiedono interventi di carattere edilizio per il ripristino dell'area all'uso originario.

Art. 21 – Ampliamenti (AM)

1. Si considerano ampliamenti le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti. Gli ampliamenti non sono ammissibili per interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

2. Gli ampliamenti all'esterno della sagoma esistente ed in sopraelevazione sono equiparati a interventi di nuova costruzione e sono consentiti, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi fissati dal presente REU, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.

3. Gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, ove ammessi, possono essere abbinati ad interventi di ristrutturazione edilizia.

4. Gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione sono soggetti a permesso di costruire.

Art. 22 – Ristrutturazione urbanistica (RU)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. All'interno degli ambiti di riferimento, si possono proporre interventi di ristrutturazione urbanistica da attuare sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo (PAU).

3. La ristrutturazione urbanistica dovrà tendere alla valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- a) la demolizione e ricostruzione, sulla base di parametri plano-volumetrici derivanti dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria e con altezza massima consentita non superiore all'altezza massima definita dal PSC per gli ambiti di riferimento;
- b) il rispetto della quota minima fissata dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967, e la cessione gratuita al Comune, all'atto della attuazione dell'intervento, di uno standard di parcheggi di urbanizzazione non inferiore al 20% di S_{ul} .

Art. 23 – Demolizione (D)

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con l'impianto tipologico della struttura edilizia.

2. La demolizione di tali elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole unità edilizie o delle aree destinate a verde pubblico.
3. I corpi di fabbrica soggetti a tale categoria di intervento possono essere individuati proponendone la demolizione, in sede di progetto edilizio.
4. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione esterna dei fronti residui di edifici giustapposti eventualmente interessati dall'intervento di demolizione.
5. La demolizione senza ricostruzione comporta l'obbligo di provvedere, sulla base di uno specifico progetto, ad una idonea sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.
6. Anche nei casi in cui non sia esplicitamente prevista e assentita, nell'ambito di un più ampio intervento di recupero dell'intero organismo edilizio, la demolizione è soggetta a titolo abilitativo autonomo.
7. La demolizione senza ricostruzione è soggetta a permesso di costruire.

Art. 24 – Recupero e risanamento delle aree libere

1. Costituiscono interventi di recupero e risanamento delle aree libere gli interventi che comportano il risanamento, funzionale e formale delle aree e spazi liberi.
2. Questo tipo di intervento comprende l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
3. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono soggetti a permesso di costruire.

Art. 25 – Movimenti di terra o sistemazione dei terreni

1. Costituiscono movimenti di terra o sistemazione dei terreni gli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, i quali non siano connessi all'attività edilizia, non riguardino la coltivazione di cave o torbiere ovvero la sistemazione del terreno per le pratiche agricole, quali scavi, rinterri, livellamenti o sbancamenti.
2. I movimenti di terra o sistemazione dei terreni sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Art. 26 – Modifica di destinazione d'uso (MU)

1. È definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto di un immobile che non sia connesso a interventi di trasformazione dello stesso. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso qualora l'uso che si intende porre in essere sia conforme alle previsioni del PSC e/o PAU. Il mutamento d'uso senza opere è soggetto a denuncia di inizio attività.
2. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, (quando cioè le norme del PSC prevedano, per l'uso finale, un aumento delle superfici utili degli edifici, una quota

di dotazioni territoriali superiore a quella iniziale, un aumento delle unità immobiliari, una quota di parcheggi di pertinenza superiore a quella iniziale), il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

4. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

5. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

6. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

7. Gli edifici classificati dal PSC come manufatti di interesse storico-architettonico, possono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso con intervento diretto nel caso di adeguamento agli usi ammessi dal PSC ovvero per l'insediamento di funzioni che non comportino alterazioni dell'impianto tipologico originario. È ammesso l'insediamento di usi diversi solo mediante la formazione di un Piano di Recupero (PAU) complessivo dell'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto. Tale Piano di Recupero (PAU) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 24 della L.R. 16/04/2002, n. 19.

8. Nel territorio rurale, nel caso di fabbricati esistenti originariamente destinati a caseifici o ad allevamenti, gli interventi di modifica della destinazione d'uso, dovranno essere convenzionate con l'amministrazione comunale, sulla base di una valutazione sulle condizioni di compatibilità con il carattere rurale della zona e sulle esigenze di potenziamento delle infrastrutture esistenti (viabilità, rete fognaria, acquedotto, etc.).

PARTE V – DEFINIZIONI DEGLI USI URBANI ED AGRICOLI

Art. 27 – Prescrizioni generali

1. Le destinazioni d'uso attribuite ai diversi ambiti, secondo la classificazione del territorio comunale operata dal PSC hanno carattere vincolante. Gli usi sono distinti in “usi urbani” ed “usi agricoli”, di seguito dettagliati.

Art. 28 - Usi urbani

1. *Residenza*

Comprende oltre agli spazi abitativi, anche spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, etc.), spazi condominiali di servizio (scale, androni, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, etc.) ed autorimesse private, oltre ad attività economiche esercitate da persone residenti nell'abitazione. Comprende inoltre piccole costruzioni accessorie ed in particolare depositi attrezzi, legnaie, piccole serre, gazebi, voliere, piccoli forni e pozzi coperti.

2. *Attività ricettive*

Comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, case per vacanze, ostelli per la gioventù, oltre agli spazi di servizio (cantine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.) e complementari (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi e convegni, attrezzature sportive e ricreative).

3. *Residenza collettiva*

Comprende collegi, convitti, conventi, case per studenti, case di riposo, ospizi, caserme etc., sia per le parti abitative che per gli spazi di servizio.

4. *Esercizi commerciali di vicinato*

Comprendono gli esercizi commerciali di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 200 mq, oltre alle superfici per servizi e magazzini relativi agli stessi esercizi.

5. *Medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita*

a) Medio-piccole strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 200 mq e 800 mq. Si distinguono in:

- Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

a) Medio-grandi strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq e 1500 mq. Si distinguono in:

- Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

6. *Grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq. Si distinguono in:

- a. Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- b. Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

7. *Pubblici esercizi*

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande quali ristoranti, trattorie, bar, sale ritrovo, con esclusione dei locali per lo spettacolo come discoteche e night club, oltre agli spazi di servizio e magazzino.

8. Esposizioni, mostre di carattere commerciale

Comprendono strutture per esposizioni e mostre di carattere commerciale ed usi analoghi, oltre agli spazi di servizio e a quelli per usi complementari alla attività principale (uffici, pubblici esercizi, agenzie bancarie etc.).

9. Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

Comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, nei settori alimentari ed extra-alimentari, centri merci e funzioni doganali, finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi spazi di servizio, uffici, mense e spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio.

10. Locali per lo spettacolo

Comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, locali da ballo, sale di ritrovo, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, etc.). Comprendono, in particolare, i luoghi di pubblico spettacolo o di intrattenimento danzanti compresi i circoli privati in possesso della prescritta autorizzazione, nonché i pubblici esercizi che utilizzano impianti elettroacustici di amplificazione e di diffusione sonora, in qualsiasi ambiente sia al chiuso che all'aperto ai sensi del DPCM del 16/04/99 n. 215. Queste attività sono soggette al rispetto del "limite differenziale" ai sensi della legge quadro 447/95.

11. Piccoli uffici e studi professionali

Comprendono le attività direzionali, finanziarie, bancarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, a modesto concorso di pubblico, con superficie massima di 300 mq.

12. Attività terziarie e direzionali

Comprendono attività direzionali pubbliche o private, istituti di credito, cambio, assicurazione, attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, centri congressuali, attività terziarie di servizio alle imprese, servizi per la ricerca applicata, gli uffici per import-export, gestione industriale, marketing, factoring, leasing, informatica e telematica applicata, servizi complementari per lo sviluppo e l'innovazione e in genere il terziario specializzato e altre attività assimilabili, che determinano un elevato concorso di pubblico, con superficie superiore a 300 mq.

13. Artigianato di servizio

Comprende tutte i tipi di attività di artigianato di servizio. Si articola in:

- a) Artigianato di servizio non produttivo
alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e moto), alla persona, palestre e centri di estetica e cura del corpo, di dimensioni non superiori a 100 mq oltre agli spazi di servizio e di magazzino.
- b) Piccole officine e laboratori artigianali
per attività non classificate insalubri con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e di dimensioni non superiori a 200 mq oltre agli spazi di servizio e di magazzino.

14. Artigianato di servizio agli automezzi

Comprende tutte le attività di artigianato di servizio agli automezzi e ai mezzi agricoli (esclusi quelli compresi nella categoria relativa al comma 13.b), oltre agli spazi di servizio e di magazzino.

15. Attività artigianali e industriali

Comprendono tutti i tipi di attività artigianale e industriale di tipo produttivo ed i relativi edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, espositive e commerciali direttamente correlate all'attività principale, oltre agli spazi di servizio, con esclusione per le funzioni comprese nella categoria relativa al comma 16.

16. Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, attività espositive e commerciali e aree direttamente correlate ad una attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati.

17. Attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti

Comprendono attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse. Comprendono inoltre le attività operanti nel settore dello smaltimento e/o recupero dei rifiuti.

18. Attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni

Comprendono garage ed autorimesse, nonché locali per il rimessaggio delle imbarcazioni, entro e fuori terra, oltre agli spazi di servizio e alle attività complementari (officine, lavaggio mezzi e piccoli uffici).

19. Attrezzature di interesse comune

Comprendono i servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie), le attrezzature di interesse comune, le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici di decentramento amministrativo e i servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, laboratori di analisi, etc.), i servizi di tipo religioso (edifici per il culto ed attrezzature complementari quali servizi parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, assistenziali, culturali, ricreative e sportive), i centri per educazione ambientale.

20. Attrezzature sportive

Comprendono gli impianti e i servizi necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria, sia di tipo coperto (con coperture fisse o smontabili) che scoperto, quali palestre, palazzetti per lo sport, piscine, campi e piste per la pratica sportiva, laghetti per la pesca sportiva, maneggi, centri benessere, con relativi spogliatoi e tribune.

21. Attrezzature per il verde

Comprendono gli impianti ed i servizi necessari per la ricreazione, il gioco e lo sport (campi e piste per la pratica sportiva di modeste dimensioni) chioschi, gazebi ed altre strutture di servizio e di arredo urbano.

22. Attrezzature per l'istruzione superiore

Comprendono le scuole oltre l'obbligo (scuole medie superiori pubbliche o private, scuole di formazione professionale, scuole di specializzazione, sedi universitarie e post-universitarie, attività di ricerca scientifica) e le attività correlate (funzioni ricettive, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi).

23. Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

Comprendono attrezzature politico-amministrative quali sedi amministrative comunali, sedi di associazioni sindacali, economiche, politiche, di volontariato, sedi e attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, amministrazione della giustizia, protezione civile,

Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, edifici e strutture tecnologiche per la Difesa Nazionale con relative strutture logistiche, etc.

24. Infrastrutture tecniche e tecnologiche

Comprendono attrezzature di servizio ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani (centrali e sottostazioni tecnologiche, cabine di trasformazione o di trattamento, attrezzature per la captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua, per la raccolta di reflui, per la trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti, impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti solidi (discariche, inceneritori, aree di stoccaggio, impianti di depurazione), infrastrutture per la tutela idrogeologica.

25. Attrezzature per la mobilità

Comprendono stazioni ferroviarie, autostazioni, aeroporti, interporti, darsene e porti marittimi, attrezzature per lo scambio intermodale, sedi delle aziende di trasporto pubblico, e simili, oltre agli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, officine, mense, pubblici esercizi, sedi sindacali, etc.).

26. Attrezzature socio-sanitarie

Comprendono ospedali, cliniche, case di cura, case di riposo, ambulatori con superficie superiore a 200 mq, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc., oltre agli spazi complementari e di servizio (funzioni ricettive, sale riunioni, sedi di rappresentanza, attività commerciali al dettaglio, mense, pubblici esercizi, servizi per il personale, etc.).

27. Attrezzature culturali

Comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici, con esclusione per le funzioni comprese nella categoria relativa al comma 10, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, etc.).

28. Sedi cimiteriali

Comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati.

29. Distributori di carburante

Comprendono le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi.

Art. 29 - Usi agricoli

1. Residenza agricola

Comprende, oltre agli spazi abitativi necessari alla conduzione del fondo, anche gli spazi privati di servizio (rimesse, cantine, lavanderie, etc.).

2. Attrezzature di servizio all'agricoltura

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per attività di coltivazione agricola, di floricoltura (serre di tipo aziendale ed interaziendale), di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, di vinificazione, di piscicoltura, per attività faunistico-venatorie, depositi di attrezzi, materiali e prodotti direttamente connessi all'attività produttiva agricola (fertilizzanti, se-

menti, antiparassitari, etc.), silos, rimesse per macchine agricole e simili, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate.

3. Allevamenti zootecnici di tipo civile

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari. Costituisce insediamento civile, l'azienda agricola che dispone di almeno un ettaro di terreno agricolo, funzionalmente connesso con l'attività di allevamento e di coltivazione del fondo, per ogni 340 Kg di azoto contenuto negli effluenti di allevamento.

4. Allevamenti zootecnici di tipo produttivo

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, fabbricati ed attrezzature di servizio e aree direttamente correlate ad attività di allevamento di animali, di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici, oltre agli spazi di servizio complementari.

5. Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari e di servizio.

6. Serre di tipo industriale

Comprendono le serre fisse destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche non facenti parte di un'azienda agricola.

7. Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo

Comprendono le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, al servizio delle aziende singole o associate, non appartenenti ad una specifica azienda, quali silos, depositi, rimesse per attività di noleggio macchine agricole conto terzi, serbatoi.

8. Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura

Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali (strade poderali), opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.

9. Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici

Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.

10. Strutture ricettive agrituristiche

Sono considerate strutture ricettive agrituristiche, nell'ambito di edifici esistenti, quelle definite dalla Legge Nazionale sull'Agriturismo n. 730/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Legge Regionale 7/9/1988, n. 22.

11. Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre

Sono compresi recinti e piccole strutture per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.

PARTE VI – INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 30 – Prescrizioni generali

1. Per tutto ciò che attiene alla normativa tecnica per l'edilizia, si fa riferimento al *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* approvato con D.P.R. 6 giugno 2001.
2. Valgono le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. Si applicano altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

Art. 31 – Salubrità del terreno e della costruzione

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, etc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.
3. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
4. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
5. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 30 cm, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.
6. Il pavimento del piano terreno abitabile deve essere posto ad una altezza di almeno cm 65 dal terreno sistemato.
7. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5 e 6 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
8. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico. Nel caso di servizi igienici posti al disotto della condotta fognaria comunale il collegamento a questa dovrà avvenire mediante condotta forzata continua munita di sistema triturante.

9. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

Art. 32 – Allineamenti

1. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

2. Con riferimento a ciascuno degli ambiti individuati dal PSC, in seguito viene specificato nel dettaglio il limite massimo di avanzamento rispetto al confine stradale.

Art. 33 – Salvaguardia e formazione del verde

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale; ad essa fanno riferimento le norme ed i requisiti fissati del PSC nei vari ambiti; in ogni caso l'area libera da costruzioni deve opportunamente essere mantenuta a verde nella misura e nei limiti indicati, senza costruzioni sotterranee e con piantumazioni di almeno un albero di alto fusto ogni 100 mq o un arbusto ogni 75 mq.

2. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici, con eventuali specificazioni qualitative e quantitative.

3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà e il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 5,00 m rispetto al medesimo.

4. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di questi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.

6. L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

Art. 34 – Requisiti e sicurezza delle costruzioni

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

2. Le relazioni tecniche di cui al precedente comma devono essere organizzate con riferimento alle prestazioni degli interventi edilizi, da documentare con attestati di regolare esecuzione redatti dai tecnici abilitati e certificazioni di congruenza alle normative vigenti o da integrare ed aggiornare in occasione di nuove regolamentazioni riferite alle esigenze di:

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) igiene dell'ambiente;
- d) sicurezza nell'impiego e prevenzione del rischio di infortuni;
- e) accessibilità e fruibilità;
- f) protezione contro il rumore;
- g) risparmio energetico.

3. Per quanto concerne i requisiti di cui al comma 2 lett. d) il certificato di regolare esecuzione degli impianti a gas di nuova realizzazione deve attestare, oltre al rispetto delle normative di settore, anche la dotazione di rilevatore di fughe di gas posto nei luoghi in cui è previsto l'uso di fiamme libere e di elettrovalvola a scatto automatico nel caso di saturazione, posta esternamente all'unità abitativa.

4. Per quanto concerne i requisiti di cui al comma 2 lett. e) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione che, ove si attuino interventi eccedenti la manutenzione ordinaria in unità immobiliari costituenti locali pubblici o aperti al pubblico, l'intera unità immobiliare dovrà essere adeguata alle norme tecniche di riferimento per la nuova edificazione della relativa tipologia. Detto adeguamento non è obbligatorio per interventi in edifici vincolati da norme di legge o dagli strumenti urbanistici come beni culturali o architettonici o siti nei centri storici, laddove la accessibilità al locale sia garantita da un sistema di chiamata che attiva un servizio di assistenza adeguato.

5. Per quanto riguarda i requisiti di cui al comma 2 lett. g) oltre alla vasta normativa del settore deve essere preso in considerazione quanto stabilito dall'art. 49 della Legge Regionale 16/04/2002, n. 19. A tale proposito l'Amministrazione Comunale può fare riferimento in caso di assegnazione di incentivi o di compensazioni condizionate rivolti a promuovere il risparmio energetico e la qualificazione ambientale.

6. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

7. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

Art. 35 – Eliminazione delle barriere architettoniche e accessibilità degli edifici

1. L'accesso nelle costruzioni va agevolato alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive ed uditive secondo quanto prescritto dalla normativa in materia.

2. In generale gli edifici da predisporre a tale fruibilità sono:

- nuove costruzioni ad uso pubblico e spazi destinati ad uso collettivo;
- nuove costruzioni ad uso privato;
- costruzioni da ristrutturare;
- costruzioni ad uso misto pubblico-privato.

3. L'insieme delle opere da prevedere è quello contenuto nelle leggi del settore che garantiscono l'accesso alle costruzioni o, quanto meno, ai mezzi meccanici di sollevamento delle persone con impedimenti motori, la realizzazione di rampe indipendenti dalle scale ed abbinate ad esse, corrimani continui, etc.

4. In modo particolare le nuove costruzioni e le ristrutturazioni dovranno attenersi, per quanto riguarda:

- edifici pubblici o ad uso pubblico a quanto prescritto nel capo III - sezione II del T.U. dell'edilizia D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;
- edifici di nuova costruzione o da ristrutturare a quanto prescritto nel capo III - sezione I del T.U. dell'edilizia D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

Art. 36 – Norme per il risparmio energetico

1. Al fine di migliorare la qualità tecnologica e contenere i consumi di energia all'interno degli edifici di nuova costruzione o di quelli ristrutturati saranno adottati accorgimenti costruttivi che, oltre a migliorare ed abbassare i consumi anzidetti, non andranno ad incidere sul calcolo volumetrico né sul calcolo dell'altezza massima consentita, così come stabilito dall'art. 49 della Legge Regionale 16/04/2002, n. 19.

2. Nello specifico si fa riferimento agli interventi prescritti nel capo VI del T.U. dell'edilizia D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

Art. 37 – Inserimento ambientale delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.

2. I fabbricati di nuova costruzione, oppure soggetti a ricostruzione o recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari, individuate nel PSC e nei PAU.

3. L'Autorità comunale, sentito il parere degli Organi competenti, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, in riferimento alle norme attuative del PSC o a specifici piani di qualificazione e riqualificazione urbana, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale dei fabbricati oggetto di intervento.

4. L'Autorità comunale, sentiti gli Organi competenti, può altresì disporre, in relazione ai fabbricati oggetto di intervento, la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, etc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali, in particolar modo per i casi in contrasto con le indicazioni di piani qualificazione urbana e di regolamenti specifici allegati al presente regolamento edilizio.

5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

Art. 38 – Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza devono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro e all'igiene.
2. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica presenti nel territorio comunale.
3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e tinteggiatura delle costruzioni deterioratesi senza aggiunta di falsi storici quali bassorilievi, cornici e decori non preesistenti.
4. I prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici o l'inserimento (o l'eliminazione) di qualsiasi decoro, ivi compresa l'apposizione di stemmi o insegne pubblicitarie, visibile da spazio pubblico, è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.
6. Le aree libere non edificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate; è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono; sono altresì vietati sia l'accumulo che l'incendio di materiali o di rifiuti.
7. L'Amministrazione ha la facoltà di imporre, in sede di procedimenti edilizi, la conservazione su aree di proprietà privata di essenze vegetali arboree o arbustive di pregio e di alberature salvaguardate secondo le prescrizioni di cui alle allegate norme per il verde, nonché, anche con ordinanza del Sindaco, la tinteggiatura e il decoro di edifici che ne presentino necessità per la qualificazione di spazi pubblici.
8. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati, tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile, l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse saranno rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 39 – Interventi urgenti

1. Nei casi in cui ricorressero condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestassero situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. È in ogni modo fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale e agli eventuali Organi di Tutela, nel caso d'edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari alle normali condizioni di intervento.

3. Ogni abuso in materia è sanzionato a norma di Legge, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

Art. 40 – Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione

1. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico ricadenti all'interno del centro abitato, devono:

- a) essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo;
- b) immettere le discendenti pluviali sotto i marciapiedi;
- c) presentare le facciate degli edifici munite di zoccolature in pietra o altri materiali ammessi dalle norme per il colore;
- d) presentare le facciate sgombre di tubazioni per il gas, per l'acqua o canne fumarie, fatta salva la sola mitigazione nel caso di documentata impossibilità tecnica al loro spostamento o inserimento sotto traccia.

2. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico.

- a) In caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, può imporre l'edificazione in aderenza, per il caso in questione, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.
- b) In caso di arretramento di fabbricati, il proprietario è tenuto a sistemare, qualora sia necessario, oltre al sedime della zona di arretramento anche i fianchi e frontespizi laterali e ad eseguire le opere prescritte nell'ambito del permesso di costruzione, ivi compreso il risvolto di gronde e cornici di decorazione, la tinteggiatura dei fronti laterali secondo quanto previsto nelle norme per il colore. I lavori su altra proprietà dovranno essere eseguiti a regola d'arte e l'intervento certificato da un professionista abilitato designato dal Comune.

3. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali deve chiedere al Comune l'autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'autorizzazione è rilasciata in conformità con le leggi vigenti, per quanto riguarda l'occupazione delle sedi stradali ed in conformità con le Norme per l'arredo urbano, per quanto riguarda le modalità e i caratteri degli interventi.

4. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, disciplinato con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

5. Il permesso di costruzione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare del permesso di costruzione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.

7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del titolare del permesso di costruzione; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

8. I passi carrabili sono consentiti, in conformità alle norme di legge, a patto che non costituiscano pericolo per la circolazione.

Art. 41 – Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni

1. Nelle nuove costruzioni e in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
2. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata devono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali devono essere debitamente stuccate.
3. Gli imbocchi delle canne d'aspirazione devono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
4. Le canalizzazioni contenenti cablaggi d'ogni tipo devono essere stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura; ove possibile inserire appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.
5. I cornicioni e gli aggetti esposti al posarsi dei volatili devono presentare superfici in pendenza con inclinazione tale da costituire idoneo mezzo di dissuasione.
6. È vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti.

Art. 42 – Fosse biologiche

1. Nelle zone servite da fognatura Comunale è vietata l'installazione di fosse biologiche di qualsiasi natura e specie, anche se dotate di dispositivi antinquinanti o depuranti.
2. Per le zone non servite da fognatura Comunale è possibile installare fosse biologiche a condizione che venga presentato:
 - a) progetto a firma di tecnico qualificato nel quale sia indicata l'esatta ubicazione planimetrica del manufatto, il tipo, il volume di raccolta ed i periodi di svuotamento;
 - b) dichiarazione, sia del tecnico progettista che della ditta fornitrice, della perfetta impermeabilità della fossa biologica che si intende installare;
 - c) approvazione da parte dell'Azienda Sanitaria territorialmente competente;
 - d) copia di Contratto stipulato con Ditta specializzata per la pulizia e lo svuotamento periodico (le fatture dovranno essere conservate ed esibite a richiesta degli ordini di controllo).

PARTE VII – NORME IGIENICO-SANITARIE E REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 43 – Norme igieniche generali

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

Art. 44 – Altezza interna dei locali abitativi

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

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

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

- a) nei casi previsti dalla L.U.R. n.19/02;
- b) per il recupero di costruzioni esistenti in cui è in atto una funzione abitativa o interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie, con le seguenti condizioni:
 - che l'altezza interna non sia inferiore a m 2,60; che sia documentato, con precedente abitabilità o tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio da cui risultino i dati dei precedenti fruitori, il precedente uso abitativo o terziario del locale; che tale minore altezza non scaturisca da inserimenti di nuovi solai per il recupero di sottotetti o per ricavare vani supplementari dimezzando un vano di altezza notevole;
 - che sia dimostrata l'impossibilità tecnica o urbanistica o ambientale ad adeguare le altezze;
 - che il progetto contenga una relazione che dimostri l'esistenza o preveda la realizzazione dell'idoneità igienico sanitaria, di prevenzione e di sicurezza dei locali per quanto riguarda tutti gli altri requisiti, in relazione alla destinazione d'uso, ottenibili anche prevedendo una maggiore superficie dei vani utilizzabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione.

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

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

Art. 45 – Locali nei piani seminterrati ed interrati

1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono essere adibiti alla permanenza abitativa o per attività, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali di sgombero, depositi, archivi, fatto salvo quanto ammissibile al comma 4 seguente o a quanto stabilito dall'art. 49 della Legge Regionale 16/04/2002, n. 19 per i locali ricadenti nel centro storico e nei centri abitati.
2. I locali interrati o seminterrati in ogni caso devono essere ventilati con canne di ventilazione adeguate ad un ricambio d'aria ogni ora.
3. In caso di locali interrati sottostanti strade e marciapiedi deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi. Il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.
4. Con deroga a quanto stabilito al precedente comma 1, il Comune può ammettere nei locali dei piani seminterrati e interrati spazi utili ed agibili salvo gli usi non ammessi da Leggi o normative e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti purché:
 - a) altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, comunque le altezze non inferiori a quanto prima precisato;
 - b) le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante intercapedini aerate di almeno 0,50 m di spessore con convogliamento delle eventuali acque di raccolta verso l'esterno.
 - c) Pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio aerato di altezza pari ad almeno m 0,30, o mediante altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno, nel caso di intercapedini formate a ridosso di muri di sostegno di nuova costruzione vale quanto prescritto nell'art. 51 del presente REU;
 - d) esista aerazione e illuminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
 - e) lo scarico delle acque avvenga in collettori che, se posti a livello superiore, siano dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
 - f) tali spazi, qualora non dotati di completa aerazione ed illuminazione diretta, siano complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiscano in alcun modo unità immobiliari a se stante.

Art. 46 – Locali nel sottotetto

1. Nei nuovi edifici l'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi o comunque ad usi diversi da deposito o sgombero, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei precedenti articoli.
2. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono regolati dall'art. 49 della Legge Regionale n°19/02.
3. Nei locali sottotetto ad uso abitativo di cui ai precedenti punti 1 e 2, gli spazi di altezza inferiore a quelle indicate, sono da rendersi non praticabili mediante opere murarie o arredi fissi.

Art. 47 – Antenne

1. Nelle nuove costruzioni e in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità im-

mobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una sola antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.

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

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

Art. 48 – Chioschi, dehors, vetrine e mezzi pubblicitari

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

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

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

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

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

In caso di non ottemperanza all'ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando parimenti le spese sostenute al titolare dell'attività, salvo l'ottenimento della sanatoria, qualora ammissibile.

Art. 49 – Coperture, canali di gronda e pluviali

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

2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, etc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise

previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 50 – Cortili e cavedi

1. Sono vietati i cortili chiusi all'interno dei fabbricati.

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

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

Art. 51 – Intercapedini e griglie d'aerazione

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

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

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

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

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

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

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

Art. 52 – Muri di sostegno

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

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

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

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

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

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

Art. 53 – Numeri civici

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

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

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

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

Art. 54 – Parapetti e ringhiere

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.

2. I manufatti di cui sopra devono avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,20 m;

3. Gli stessi devono presentare resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia.

4. Detti manufatti non devono essere scalabili, né presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.

5. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi i seguenti materiali: metallo, pietra, mattoni a vista, legno, muratura (intonacata o in calcestruzzo, ove coerente con il contesto) e vetro (ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati); il disegno dei parapetti e delle ringhiere esposti su spazio pubblico deve essere improntato a criteri di semplicità e in ogni caso non emergente rispetto alla composizione architettonica

della facciata e di quelle limitrofe, salvo il caso di progetti d'insieme che dimostrino una valorizzazione dello spazio pubblico attraverso la particolarità del disegno o dei materiali dei parapetti, o una specifica indicazione contenuta in piani attuativi.

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

Art. 55 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al comma 1, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio; in ogni caso i proprietari frontisti hanno l'obbligo di provvedere alla pulizia ed alla manutenzione dei manufatti eventualmente inseriti nel marciapiede stesso (chiusini, griglie, lucernari, etc.).

4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 2,00 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.

5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

7. È consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 56 – Passi carrabili

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

2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,00 e superiore a m 6,50 ed a m 10,50 nel caso di due passi carrabili accoppiati, la distanza da un altro passo carrabile (salvo il caso di due accoppiati) non deve essere inferiore a m 6,00.

5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e il filo esterno della carreggiata o tra questo e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.

6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

Art. 57 – Piste ciclabili

1. Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili, attraverso l'attuazione del PSC e dei PAU nonché mediante la redazione di un Piano Urbano della Mobilità, purché con le caratteristiche dimensionali, di livelletta e di materiali indicati dalle norme delle legge vigenti in materia.

2. In caso di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica si possono prevedere parcheggi per le biciclette.

Art. 58 – Portici

1. I nuovi portici, definiti come volume aperto almeno su due lati entro il filo di fabbricazione di un edificio al piano terreno, delimitato da pilastri ed eventualmente dal muro perimetrale, se destinati a pubblico passaggio devono avere:

- a) dimensioni non inferiori a 3,00 m di larghezza e 3,50 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura, o media, in caso di coperture a volta;
- b) accessibilità ai sensi della L. 13/89 e successivi decreti attuativi, assicurata da apposite rampe;
- c) pavimentazione con requisiti di sicurezza, antisdrucciolo, antigelive e di facile pulitura;
- d) percorsi complanari ai percorsi pedonali stradali con dislivello massimo m 0,60 (quattro gradini da cm 0,15) reso accessibile, per i portatori di handicap, da apposite rampe.

2. Se lo spazio porticato di nuova costruzione si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 4,50 m.

3. Nel caso in cui le aree porticate non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti ferme restando le norme e le limitazioni previste per i marciapiedi e le parti in comune del presente REU.

Art. 59 – Prefabbricati

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

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

Art. 60 – Accessibilità agli edifici e rampe

1. Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.
2. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
3. La larghezza minima della carreggiata delle rampe è determinata dalle normative per la sicurezza dagli incendi, in rapporto alla dimensione, alla posizione e all'utilizzo degli spazi chiusi serviti; in ogni caso non può essere inferiore a:
 - a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo oppure nel caso di edifici mono-familiari o bi-familiari a doppio senso di marcia alternato;
 - b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
 - c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo oppure nel caso di edifici mono-familiari o bi-familiari a doppio senso di marcia alternato;
 - d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.
4. Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzera della carreggiata, deve essere non inferiore a:
 - a) 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo oppure per gli edifici mono/bi-familiari a doppio senso di marcia alternato;
 - b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.
5. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di almeno 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 1,00 m.
6. In particolare nelle nuove costruzioni i percorsi di collegamento tra i percorsi pedonali pubblici e le parti comuni interne dell'edificio devono:
 - a) essere realizzati con rampe pedonali o interne alle costruzioni, che rispettino le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - b) avere i percorsi con un andamento preferibilmente rettilineo, privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza deve essere tale da garantire la mobilità nonché, in punti non eccessivamente distanti tra loro, anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote;
 - c) avere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone, ove un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate,
 - d) essere raccordate con lievi pendenze in presenza di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche;
 - e) avere rampe di pendenza contenuta e raccordate in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote, ove il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile.

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

Art. 61 – Recinzioni e cancelli

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali di decoro.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale, comunque nel rispetto del disposto dell'art. 26 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada.

3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate, nel rispetto dei limiti posti dal Codice della Strada citate al comma precedente:

- a) con muro pieno di altezza massima di 2,20 m; tale tipo di recinzione è ammessa esclusivamente nelle zone destinate ad insediamenti produttivi. Non è ammessa nelle altre zone, salvo si tratti di completamento o recupero di preesistenze pertinenti a complessi di valore storico e salvo che per l'inserimento di box per autorimesse o per alloggio macchinari tecnologici;
- b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,60 m sovrastato da reti o cancellate (che mantengano un rapporto tra pieno e vuoto inferiore a 1/4) per un'altezza massima complessiva di 2,20 m;
- c) con semplici siepi, o con siepi sovrastanti muretto o cordolo di cui al punto precedente mantenute ad una altezza massima complessiva di 2,20 m fatte salve altezze inferiori previste negli strumenti urbanistici a tutela di visuali panoramiche e comunque in conformità alle Norme del Verde;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m; tale tipo di recinzione è ammessa esclusivamente in ambito agricolo.

4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere prescritte per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono muratura, calcestruzzo, pietra, mattone pieno, privi di elementi decorativi distintivi, salvo casi di particolare unitarietà di insieme con il complesso edificato o con preesistenti recinzioni di pregio, individuate a giudizio della Amministrazione comunale.

6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono metallo trattato e/o materiali in altra lega ed obbligatoriamente rifinito con coloriture di lunga durata e di minima emergenza rispetto all'intorno nonché legno; nelle zone agricole e salvo diverse indicazioni di piani urbanistici esecutivi sono ammesse reti in metallo rivestito in plastica verde, staccionate in legno e pali in legno o metallo.

7. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite nel paragrafo "passi carrabili".

8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della

struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

9. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

10. Le aree di arretramento delle recinzioni previsti dagli strumenti urbanistici vigenti dovranno essere sistemate a verde e/o a marciapiede a cura del proprietario frontista. L'impegno è sottointeso alla richiesta del permesso di costruire o alla DIA, per l'esecuzione della recinzione o per il suo rifacimento.

Art. 62 – Serramenti

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

2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza superiore a 2,20 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza di almeno 3,50 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi; in nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

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

Art. 63 – Servitù pubbliche

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 64 – Soppalchi

1. Ai fini del presente regolamento è definito soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

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

3. È comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

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

4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (N_p) ai sensi dell'art. 11, comma 12, come tale non ha effetti ai fini del computo del volume (V) di cui all'art. 11, comma 8, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (S_{ul}) ai sensi dell'art. 11, comma 3.

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

Art. 65 – Sporgenze fisse e mobili

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

Art. 66 – Strade private

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure per il rilascio di permesso di costruire e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade devono provvedere:
 - a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, devono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 4 lux sul piano stradale.
8. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.
9. Per le strade di uso pubblico, consortili e vicinali o private devono essere rispettate le distanze minime di cui all'art. 36 del DPR 495/92 e s.m.i. (Regolamento d'Attuazione del Codice della Strade) salvo gli allineamenti prescritti all'art. 32 del presente REU.
10. Le strade private, gravate di servitù di pubblico passaggio, devono essere costruite, canalizzate e sistemate, illuminate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti. Qualora i frontisti non adempiano agli obblighi di cui al presente articolo, il sindaco previa diffida può, ai sensi delle vigenti leggi, far eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando la relativa spesa a carico dei frontisti, mediante procedimento di riscossione forzata.
11. Sono fatte salve le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

Art. 67 – Terrazzi, verande e serre

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

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

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

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

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

- a) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda/serra non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda/serra apribile verso l'esterno non deve essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda/serra e di tutti i locali che si affacciano sulla medesima;
- b) le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
- c) i servizi igienici che si aprono sulle verande/serre devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi devono essere installati apparecchi a fiamma libera;
- d) non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda/serra e i locali interni che su essa si affacciano;
- e) non devono essere installati nelle verande/serre corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- f) qualora siano presenti all'interno delle verande/serre tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda/serra deve essere resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte inferiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda/serra con un minimo di 0,2 mq;
- g) tubazioni e misuratore possono anche essere collocati in un settore della veranda/serra separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

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

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

Art. 68 – Tettoie e Gazebo

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

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

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

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

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

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

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

PARTE VIII – ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Art. 69 – Trasformazioni urbanistiche e/o edilizie

1. Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche e/o edilizie del territorio comunale deve essere in linea con le disposizioni contenute nella legge e nel presente regolamento e partecipa ai relativi oneri di urbanizzazione.

Art. 70 – Edificabilità, opere di urbanizzazione, convenzioni

1. L'edificabilità di un'area è determinata dalla relativa destinazione d'uso ad essa associata e da una idonea presenza di opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica, rete stradale, aree di sosta e di parcheggio, sistema di smaltimento dei rifiuti, etc.).

2. Il comune può tuttavia accettare l'impegno di privati a procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente o, ove possibile, preventivamente rispetto alla realizzazione delle opere edilizie. Tutti gli oneri saranno a carico dell'istante.

3. Per procedere all'edificazione è, altresì, determinante anche la disponibilità di opere di urbanizzazione secondaria o di adeguate aree da proporzionare al numero di abitanti e alle caratteristiche territoriali.

4. Le convenzioni tra privati e Amministrazione Comunale, obbligatorie nel caso di strumenti urbanistici attuativi, devono prevedere:

- i tempi di realizzazione delle opere caratterizzanti l'intervento;
- le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- gli oneri a carico dei privati realizzatori;
- le relative garanzie finanziarie per assicurare l'adempimento di tutti gli obblighi previsti.

Art. 71 – Certificato Urbanistico

1. La richiesta del certificato urbanistico può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce, inoltre in allegato deve contenere estratto di mappa del Catasto Terreni (nonché di eventuali tipi di frazionamento non introdotti), nel quale sia evidenziato l'immobile interessato, con la dichiarazione che lo stesso, così come indicato sull'estratto di mappa, corrisponde nella rappresentazione planimetrica allo stato attuale.

2. Il certificato urbanistico è rilasciato dall'Autorità comunale entro sessanta giorni dalla richiesta e specifica, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
- d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
- e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
- f) gli eventuali vincoli ricadenti sull'immobile.

Art. 72 – Certificato di Destinazione urbanistica

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica può essere formulata dal proprietario o dal possessore, o dal professionista da essi incaricato, dell'area interessata; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce, inoltre in allegato deve contenere estratto di mappa del Catasto Terreni (nonché di eventuali tipi di frazionamento non introdotti), nel quale sia evidenziato l'immobile interessato, con la dichiarazione che lo stesso, così come indicato sull'estratto di mappa, corrisponde nella rappresentazione planimetrica allo stato attuale.

2. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) le modalità d'intervento consentite;
- d) la capacità edificatoria consentita;
- e) i vincoli incidenti sull'immobile.

3. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio nel termine previsto (art. 30 del D.P.R. n. 380/01), il certificato di destinazione urbanistica può essere sostituito dalla dichiarazione dell'alienante o di uno dei conviventi che attesti l'avvenuta presentazione della domanda di rilascio e che precisi la destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi, o che specifichi, infine, se l'area è sottoposta, o meno, a strumento urbanistico attuativo.

Art. 73 – Richiesta di permesso di costruire e progetto

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni edilizie e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di unità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il permesso di costruire per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.

2. La richiesta di permesso di costruire è composta dei seguenti atti:

- a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente
 - generalità del richiedente;
 - numero del codice fiscale o della partita IVA, nel caso si tratti di Società, del proprietario e del richiedente;
 - estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
- b) documento comprovante la proprietà o altro titolo che abiliti a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- c) progetto.

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto completo di computo metrico estimativo e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

4. Il progetto è formato dai seguenti atti, da presentare in unica copia, oltre a quelle necessarie all'istruttoria dei pareri degli altri uffici contestualmente alla richiesta autorizzativa.

- a) Copia autentica del Titolo di proprietà dell'immobile oggetto di progettazione.
- b) Relazione tecnica descrittiva dell'intervento completa di calcoli volumetrici, indicazione dei materiali da impiegare e tutto quanto serva per rappresentare l'opera da realizzare. Nel caso di ristrutturazione o restauro indicare l'epoca di realizzazione ed eventuali note storiche dell'edificio oggetto dell'intervento.
- c) Estratto della mappa catastale.
- d) Estratti degli elaborati del PSC, e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi e dei riferimenti alle norme specifiche delle Norme del Colore, dell'Arredo Urbano e del Verde, allegati al presente regolamento, ove pertinenti, con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento.
- e) Planimetria generale (in scala 1:1000 – 1:500) atta ad evidenziare l'intervento nel contesto urbano o territoriale con l'indicazione dei limiti di proprietà e completa delle indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e specificando orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, etc.), manufatti ed alberature esistenti.
- f) Progetto quotato (in scala 1:100-1:50) comprendente tutte le piante di piano compresa quella di fondazione e di locali non abitabili e la copertura con indicazione dei mq di ogni singolo vano e la sua destinazione urbanistica, vani di porte e finestre con indicazioni delle dimensioni e del verso di apertura. Prospetti di tutti i fronti con indicazione dei colori e del colore e dei materiali da impiegare, almeno due sezioni di cui almeno una eseguita sul vano scala.
- g) Per gli interventi su edifici esistenti si richiedono piante, prospetti estesi agli elementi principali degli edifici limitrofi, e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:100; 1:200 o in scala 1:20 - 1:50 se è necessaria una più corretta e dettagliata descrizione dello stato di fatto), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori, delle patologie edilizie in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica, particolarmente dettagliate per i casi di intervento nel centro di antica formazione (Centro Storico).
- h) Documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente.
- i) Simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano.
- j) Particolari (in scala 1:10; 1:20; 1:50) idonei a rappresentare il manufatto (strisce di facciata ed elementi più significativi).

5. Gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) le piante sono redatte per ogni piano se diverso dagli altri, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
- b) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
- c) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome ed alla composizione di facciata degli edifici contigui per quanto riguarda posizione e dimensione delle bucatore, delle cornici, lesene o altri elementi significativi in rilievo;
- d) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori, con riferimento alle norme per il Colore allegate e con adeguata documentazione fotografica di documentazione e confronto con l'esistente se trattasi di interventi sulla preesistenza, come specificato in seguito;
- e) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso, da riportare anche in tavole separate per gli interventi di particolare complessità;
- f) nel caso di intervento di nuova costruzione o ampliamento gli elaborati devono essere estesi all'intero lotto di pertinenza e agli utilizzi dei lotti limitrofi lungo i confini, con specifi-

cazione nel lotto di pertinenza del trattamento dell'uso del suolo, delle piantumazioni e delle eventuali parti in interrato esistenti o previste, redatti secondo le modalità richieste dall'allegate Norme per il Verde;

- g) nel caso di interventi che prevedano sistemazioni viarie ovvero nel caso di strumenti urbanistici esecutivi la tavola delle opere di urbanizzazione deve individuare l'ubicazione dei cassonetti della raccolta rifiuti secondo le esigenze del servizio concordato con gli uffici comunali preposti;
- h) la relazione illustrativa, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative del PSC e del presente regolamento, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici, deve attestare anche il rispetto:
 - delle norme vigenti urbanistiche, edilizie ed igieniche;
 - della conformità al certificato d'uso (se rilasciato);
 - dei requisiti posti dalla L. 13/1989 e s.m.i., sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - dei requisiti posti dalla L. 10/1991 e s.m.i., sul contenimento dei consumi energetici;
 - dei requisiti posti dalla L. 46/1990 e s.m.i., sulla sicurezza degli impianti;
 - dei requisiti posti dall'ordinanza del Commissario delegato per l'emergenza Ambientale nel Territorio delle Regione Calabria n. 1495 del 03.07.2001;
 - della congruenza dei rilievi eseguiti e dei relativi computi;
 - della congruenza degli usi in atto e delle destinazioni d'uso in progetto.

6. Il progetto deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente o al fine di ottenere specifiche provvidenze o agevolazioni per le quali sono richieste preventive approvazioni; in particolare, nei casi di seguito specificatamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il titolare dovrà inoltre allegare alla richiesta i seguenti documenti integrativi del progetto municipale:

- a) relazione geognostica di valutazione dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con opere di sicurezza rispetto al rischio di sismicità, di esondazione e di frana, secondo le classificazioni adottate dalle vigenti leggi e piani regionali, anche in base ad indagini di dettaglio fatte proprie dal Comune;
- b) relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando esso comporti nuove opere di fondazione o nuovi carichi su opere esistenti;
- c) parere favorevole dell'organo regionale competente per la Valutazione d'impatto ambientale, per gli interventi in cui è richiesta;
- d) domanda di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, ai sensi della legislazione vigente in materia, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto;
- e) certificato del requisito di operatore agricolo a titolo principale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti di abitazioni agricole per beneficiare della gratuità del permesso di costruire;
- f) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti.

7. Per le opere di non rilevante entità o che non comportano interventi edilizi, il progetto municipale allegato alla domanda di permesso di costruire e/o DIA può essere ridotto ai seguenti elaborati da presentare in due copie.

- a) Per scavi, rinterri e opere che riguardano il verde privato esistente:
 - planimetria catastale in scala non inferiore a 1:500, con quote esistenti, eventuale presenza di manufatti civili o rurali o di reticoli idrografici naturali e individuazione dell'area di scavo (segnata in giallo) o rinterro (segnata in rosso), con relative quote di sistemazione definitiva compresa la sistemazione idrografica modificata, la sistemazione finale con arredo vegetale (o di pavimentazione);

- relazione indicante i motivi dello scavo, le eventuali opere costruite in superficie o in sotterraneo demolite, le alberature da salvaguardare rimosse e le eventuali altre risorse ambientali alterate, come indicato nel Regolamento del Verde, le quantità complessive movimentate, il recapito delle eccedenze, i tempi e i modi dell'intervento, l'impegno alla sistemazione definitiva dei luoghi.
- b) Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto richiesti sono:
- estratto del PSC, con indicazione della zona d'intervento, e degli edifici di nuovo impianto o trasformati, e con indicazione delle opere in progetto rispetto alle reti già esistenti o come documentate presso gli uffici comunali, redatta anche su base georeferenzata e in formato digitalizzato DWG o DXF ai fini dell'aggiornamento cartografico;
 - planimetria generale dello stato di fatto della zona di intervento, in scala 1:500 – 1:1000, con indicazione quotata delle curve di livello, dei confini, delle strade, dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle aree verdi e delle alberature (con attenzione a quanto richiesto dalle Norme del Verde), dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dei luoghi di intervento e di quelli limitrofi; con l'indicazione delle opere in progetto, delle loro dimensioni e caratteristiche, delle loro distanze dai confini e dagli edifici, e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento delle opere nel contesto di appartenenza e il raccordo con le opere esistenti;
 - profilo generale delle opere, in scala 1:500 – 1:1000, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento come al precedente e dei raccordi con i tratti di reti già esistenti;
 - sezioni quotate, in scala 1:100 o 1:50, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
 - particolari costruttivi, in scala 1:100 - 1:50 o 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
 - particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
 - illustrazione e certificazioni (anche fornite dal produttore) delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati;
 - computo metrico estimativo, sulla base di capitolati e del prezziario di riferimento Regionale (richiesto solo per le opere realizzate a scomputo di oneri);
 - per interventi che riguardano aree da mettere a verde pubblico o di uso pubblico si rinvia a quanto richiesto dalle Norme del verde.
- c) Per interventi di modificazione delle facciate riguardanti il colore, i decori, gli infissi, i balconi, i cornicioni e quant'altro concorre a formare l'aspetto permanente degli edifici prospicienti spazi pubblici, è necessario allegare una relazione che riporti:
- le indicazioni delle tavole di indagine e di progetto del Piano del Colore;
 - fotografie a colori (formato minimo 10x15) delle facciate e degli edifici adiacenti;
 - ingrandimenti fotografici con, ove siano presenti, decorazioni dipinte o di cotto o di materiali non intonacati;
 - descrizione dell'intervento con riferimento ai materiali, alle tecniche e ai colori di cui alla cartella;
 - indicazione del luogo, accessibile alla verifica degli addetti, in cui sono state provate le campionature dei colori e dei materiali, secondo gli accostamenti proposti nel progetto;
 - eventuale bozza a colori della facciata, obbligatoria per gli interventi ricadenti nell'ambito specificato nelle allegate Norme per il colore.
- d) Per la realizzazione, ristrutturazione o ampliamento di chioschi (ammessi in quanto manufatti chiusi, isolati, con struttura portante in carpenteria metallica verniciata ed elementi di tamponamento in metallo verniciato, vetro ed eventuale cemento prefabbricato, ad un solo piano fuori terra e privi di locali interrati, da utilizzare come cassa armonica per manifestazioni musicali, per la vendita di giornali, libri, souvenir e fiori, nonché bar ed informazioni

- turistiche, posati su suolo pubblico, privato o privato gravato da servitù di uso pubblico e/o fronteggiante spazi pubblici, sono assoggettati a richiesta di permesso di costruire.
- e) Per la realizzazione, ristrutturazione o ampliamento di dehors ammessi in quanto insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, privato o privato gravato da servitù di uso pubblico e/o fronteggiante spazi pubblici, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione, sono necessari assoggettati a richiesta di permesso di costruire.
- f) Per collocazione di insegne, vetrine, tende, impianti di illuminazione e qualsiasi altro oggetto di arredo urbano o aggiunto agli edifici prospettante spazi pubblici:
- nel caso di interventi che interessano l'assetto murario degli edifici: rilievo in scala 1:50, con piante, prospetti e sezioni estese alle parti necessarie alla comprensione del contesto edilizio in cui si inserisce l'intervento, nonché di tutti gli elementi architettonici presenti, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
 - nel caso di attrezzature aggiunte non interessanti l'assetto murario degli edifici: fotografie, che mostrino il rispetto e la leggibilità delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'insieme della preesistenza contestuale, avendo come quadro di riferimento progettuale l'assetto della facciata e del contesto circostante in cui l'intervento si inserisce;
 - inserimento dell'intervento nel quadro di cui progetto, con indicazione planovolumetrica delle caratteristiche strutturali e di finitura degli oggetti inseriti, con evidenziazione della rispondenza ai requisiti posti dalle Norme dell'Arredo Urbano, eventualmente attraverso fotomontaggio o con documentazione fotografica di oggetti simili già in opera; per gli interventi ripetitivi di altre attrezzature già esistenti in contesti simili è sufficiente l'indicazione delle dimensioni e delle modalità di intervento e la documentazione fotografica degli altri interventi simili, con indicazione del luogo di ripresa; in particolare per l'installazione di impianti di illuminazione è richiesto un progetto di sistemazione dell'intera area d'ambito o facciata di edifici, in cui si verifichi, anche attraverso alternative di posizionamento e di tipologia di apparecchi illuminanti e fonti luminose, il migliore assetto qualitativo per la pubblica fruizione, nel rispetto delle prescrizioni delle norme per l'arredo urbano;
 - relazione redatta da un professionista abilitato, per certificarne la sicurezza ai sensi di legge, per gli impianti che comportano attrezzature o montaggi il cui crollo o malfunzionamento può mettere a rischio la pubblica incolumità.
- g) Per l'edilizia cimiteriale sono necessari l'estratto del Piano cimiteriale e i documenti richiesti per i nuovi interventi edilizi oltre alle tipologie ammesse nell'apposito regolamento cimiteriale.

8. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

9. La richiesta di variante al permesso di costruire segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

10. Alla presentazione della richiesta, gli Uffici competenti, controllano la completezza della documentazione allegata, come pure quella degli elaborati di progetto; la mancanza di documenti e/o elaborati o la loro incompletezza, rispetto a quanto richiesto nei commi precedenti, comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita, cosicché non si dà avvio al procedimento.

L'ufficio, verificata nei tempi dettati dal regolamento di organizzazione degli uffici la completezza della documentazione, dà l'avvio al procedimento. Con l'avvio del procedimento vengono attivati i sub-procedimenti di competenza dello sportello unico dell'edilizia se la pratica non richiede integrazioni documentali che ne impediscano l'avvio.

11. La richiesta di permesso di costruire decade ove:

- a) a fronte di richiesta degli uffici di integrazione alla documentazione, tale integrazione non venga prodotta nell'arco di un anno;
- b) a fronte di una comunicazione degli uffici di permesso di costruire rilasciabile, il richiedente non provveda entro un anno al suo ritiro.

Sono comunque fatti salvi i tempi intercorsi per l'ottenimento di eventuali pareri da rilasciare da parte di altri enti nonché per pareri relativi a sub-procedimenti attivati dall'Amministrazione Comunale al suo interno.

12. I lavori si intendono iniziati, allorché:

- a) per le nuove costruzioni, oltre alla messa a punto del cantiere, siano realizzati la maggior parte dei lavori di sterro e delle fondazioni in conformità del progetto;
- b) per le modifiche alle opere preesistenti, sopraelevazioni incluse, allorché sia avvenuta la messa a punto del cantiere e completati i lavori preparatori di predisposizione degli interventi strutturali a cui è subordinata la definitiva sistemazione.

13. La proroga dei termini di ultimazione dei lavori può essere accordata, sempre che l'area interessata dal progetto si trovi, ai fini delle norme e delle leggi da applicare per la sua approvazione, nelle stesse condizioni documentate per la prima autorizzazione, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare, per gli edifici con superficie utile lorda complessiva superiore a 1.500 mq, o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, o ancora ove sia verificato che fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Art. 74 – Rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dall'Autorità comunale in forma scritta ed è pubblicato all'albo pretorio del Comune ed annotato nell'apposito registro.

Prima del rilascio del permesso di costruire l'avente titolo deve dimostrare la proprietà dell'immobile oggetto di intervento edilizio presentando copia autenticata del titolo di proprietà.

2. I permessi di costruire devono contenere:

- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle richieste di permesso di costruire);
- b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall'Autorità comunale, è allegato alla richiesta del permesso di costruire, della quale costituisce parte integrante;
- c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
- d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
- e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
- f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
- g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
- h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
- i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di costruzione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;

- j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
- k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
- l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al permesso di costruire;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga conto della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente regolamento.

Art. 75 – Diniego del permesso di costruire

1. Il diniego del permesso di costruire è formulato dal Dirigente il settore Urbanistico.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il suo rilascio.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente a mezzo raccomandata AR.

Art. 76 – Interventi subordinati a denuncia inizio attività (DIA)

1. Per gli interventi che sono realizzabili, ai sensi del TU dell'Edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380), mediante denuncia di inizio attività occorre produrre i seguenti atti:
 - a) dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, delle norme sul superamento delle barriere architettoniche ed alle norme per il contenimento dei consumi energetici;
 - b) indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, la quale deve documentare, contestualmente alla DIA, la regolarità contributiva ai sensi dell'art. 86 comma 10 del DL 276/2003;
 - c) parere o autorizzazione dell'ente preposto qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale.
2. A fronte di una dichiarazione di inizio attività a compiere opere di manutenzione straordinaria o di restauro sulle facciate ovvero su preventiva richiesta del dichiarante, gli uffici comunali preposti verificano direttamente, la congruenza degli interventi al rispetto delle Norme per il colore, dell'uso dei materiali ed alle soluzioni tecniche proposte entro 15 giorni dalla richiesta; ove gli interventi proposti non risultino congruenti con la presente normativa, entro i successivi 15 giorni devono essere richieste da parte degli uffici comunali le dovute integrazioni o alternative ai materiali o alle procedure applicative proposte; qualora tali alternative o integrazioni siano presentate oltre il ventesimo giorno dalla data della richiesta la domanda iniziale decade e deve essere riformulata.

Art. 77 – Comunicazione dell’inizio dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare con atto scritto all’Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l’inizio stesso.
2. La comunicazione deve riportare i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso di costruire, entro il termine di giorni otto dall’avvenuta variazione.
4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell’inizio dei lavori, fissando, se del caso, apposti capisaldi.
5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l’Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 78 – Voltura del permesso di costruire

1. Il trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all’Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.
2. L’istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l’avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al permesso di costruire.
3. La voltura del permesso di costruire è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l’Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 79 – Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità

1. L’utilizzazione degli edifici è subordinata al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, pertanto non esiste alcuna esenzione dal certificato in relazione al tipo o alle dimensioni dell’edificio o alla sua destinazione d’uso. Il certificato è indispensabile nei seguenti casi:
 - a) costruzione di nuove case, ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, trasformazione di volumi e superfici inizialmente non computate come volumi e superfici utilizzate come vani accessori;
 - b) modifiche che possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti, ristrutturazione e risanamento conservativo, ad eccezione della manutenzione ordinaria.
2. Le modalità per il rilascio del certificato di agibilità sono quelle prescritte dagli artt. 24, 25 e 26 del Testo Unico.
 - a) Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un’ulteriore permesso di costruire per le opere mancanti, il titolare del permesso di costruire deve comunicare all’Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l’ultimazione dei lavori di esecuzione dell’opera assentita.

- b) Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale, se dovuto ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, il certificato di agibilità, che viene rilasciato secondo le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
- c) La comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta del certificato di agibilità sono quelli già in uso dagli uffici comunali.

PARTE IX - ESECUZIONE DELLE OPERE E MODALITÀ DI GESTIONE

Art. 80 – Prescrizioni generali

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni legislative di riferimento, in particolare il Codice della Strada e il suo regolamento di attuazione e di esecuzione.

Art. 81 – Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:
 - del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
 - degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare della stessa;
 - della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
 - dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere nonché del coordinatore per la sicurezza in fase di realizzazione; tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
2. Nel cantiere devono essere tenute a disposizione il permesso di costruire corredato degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori, il piano di sicurezza e notifica preliminare all'Azienda Sanitaria ed alla Camera di Commercio territorialmente competenti.
3. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), devono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede mediante opportuni mezzi sostitutivi.
4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono rispondere alle vigenti norme di legge.
5. È fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere) e di rispettare tutto quanto prescritto dal D. Lgs. n. 494/96 in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.
6. I funzionari e gli agenti di Polizia Municipale incaricati della sorveglianza hanno incondizionato diritto di accedere in qualsiasi momento sui luoghi ove si svolgono lavori edili ed effettuare tutti i rilievi e richiedere tutta la documentazione necessaria ad effettuare il controllo.
7. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 82 – Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Ove i lavori comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.
2. Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale il relativo permesso di occupazione temporanea, all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere ed i metri quadrati occupati.
3. Il titolare del permesso di costruire o D.I.A., prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, e dopo regolare richiesta deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i più idonei accorgimenti tecnici intesi a garantire la sicurezza, anche in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune; ove l'intervento interessi il sottosuolo, la denuncia deve essere corredata da una comunicazione del titolare dell'impresa esecutrice nella quale dichiarare l'assenza di linee elettriche, telefoniche di gas, ecc. nell'area interessata dallo scavo, nel caso di presenza di linee sotto traccia alla comunicazione anzidetta deve allegare il nulla osta dell'ente o degli enti esercenti le condutture presenti sottotraccia.
4. Per quanto concerne i cantieri che interessano le carreggiate stradali, valgono le norme dettate dal Codice della Strada e dai regolamenti in sua applicazione; in ogni caso, devono essere adottate le misure atte a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente. Gli angoli sporgenti di tali recinzioni devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto all'alba; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 10,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50 cmq, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.
6. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali - il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.
7. L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.
9. In caso di violazione delle norme di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 del presente articolo si applica il disposto dal comma 7 del precedente articolo.

Art. 83 – Sicurezza del cantiere e requisiti delle strutture provvisionali

1. Ogni cantiere deve essere mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.
2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, mantovane, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare del permesso di costruire, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
6. I tecnici comunali, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento o delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.
7. Ove necessario, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità.

Art. 84 – Scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, in modo particolare quelli stradali. Ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo permesso di costruire all'Autorità comunale.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti, opportunamente bagnati per evitare il sollevamento di polveri durante la caduta.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti per evitare il sollevamento di polveri o a mitigare la rumorosità prodotta dai mezzi meccanici.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni

vigenti; è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire di conservare la relativa documentazione.

6. La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

7. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 85 – Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'Autorità comunale del reperimento. L'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

3. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 86 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del permesso di 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.

2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

PARTE X – MODALITÀ DI INTERVENTO NEGLI AMBITI DEFINITI DAL PIANO

Art. 87 – Classificazione e suddivisione del territorio comunale (Tavola P.2)

1. Il PSC classifica il territorio comunale in: territorio urbanizzato, territorio urbanizzabile, territorio agricolo e territorio forestale, individuando le risorse naturali e antropiche del territorio e le relative criticità. Esso, inoltre, determina le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili; definisce i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali.

2. Il PSC suddivide il territorio comunale urbanizzato e urbanizzabile in Ambiti Territoriali Unitari (ATU), ricomprendenti aree urbane con caratteristiche unitarie sotto il profilo morfologico, storico-identitario, localizzativo, funzionale, etc.

a. Con riferimento al territorio urbanizzato, gli ambiti territoriali unitari di riferimento sono:

- ambito storico;
- ambito a servizi con intervento pubblico;
- ambito a servizi con intervento indiretto;
- ambito residenziale con intervento diretto;
- ambito residenziale con intervento indiretto;
- ambito per attività industriali e commerciali per la grande distribuzione;
- ambito di risanamento ambientale.

b. Per quanto concerne, invece, il territorio urbanizzabile, gli ambiti territoriali unitari di riferimento sono:

- ambito per nuovi insediamenti residenziali;
- ambito per nuovi insediamenti a standard;
- ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche;
- ambito a verde urbano e periurbano;
- ambito per protezione civile.

3. Il PSC suddivide il territorio comunale agricolo e forestale in Ambiti Territoriali Unitari (ATU), ricomprendenti zone agricole a diversa vocazione e suscettività produttiva per promuoverne lo sviluppo. Con riferimento alla sistematica definizione degli interventi edilizi e urbanistici ammessi, gli ambiti territoriali unitari individuati sono:

- E1, aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate;
- E2, aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3, aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- E4, aree boscate o da rimboschire;
- E5, aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.

4. Il PSC individua, inoltre, i seguenti Ambiti Territoriali Unitari:

- ambito a rischio idrogeologico (P.A.I.);
- ambito definito dal Piano Commercio;
- ambito di rispetto dell'area cimiteriale (Rc);
- ambito di rispetto per il depuratore (Rd);
- ambito di rispetto per gli elettrodotti (Re);
- ambito di rispetto stradale (Rs);
- ambito inerente il Piano Urbano della Mobilità.

5. Il presente REU specifica, per ogni Ambito Territoriale Unitario definito dal PSC, le modalità di intervento previste, le destinazioni d'uso consentite e i parametri urbanistici.

Art. 88 – Standard urbanistici

1. Si definiscono, per l'intero territorio comunale, i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - in linea con le indicazioni contenute nel D.M. (lavori pubblici) 2 aprile 1968, n. 1444 - in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima e inderogabile di standard urbanistici.

2. Nello specifico, si stabiliscono i valori minimi riportati in tabella.

<i>Totale standard</i>	<i>40 (mq/ab)</i>
Istruzione	10 (mq/ab)
Parcheggi	5 (mq/ab)
Attrezzature collettive	5 (mq/ab)
Verde	20 (mq/ab)

Art. 89 – Territorio urbanizzato (Tavola P.4.1)

1. Per territorio urbanizzato si intende il raggruppamento di tutte le aree in cui sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria quali rete stradale, rete di distribuzione elettrica, rete del gas, dell'acquedotto e della fognatura nonché di aree di sosta e parcheggio, di aree a verde sistemato e degli spazi destinati alla raccolta dei rifiuti.

Tale territorio comprende gli ambiti territoriali unitari di seguito definiti.

2. Ambito storico

Tale ambito si riferisce al centro storico, nucleo di antica formazione che riveste particolare interesse storico-monumentale, vista la presenza di edifici ed elementi architettonici di notevole rilevanza.

In riferimento a tale ambito si prevedono azioni di recupero, riqualificazione e salvaguardia, da attuare mediante Piano Attuativo Unitario (Piano di Recupero).

In tale ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- restauro scientifico (vedi art. 16);
- restauro e risanamento conservativo (vedi art. 17);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza (art. 28, comma 1);
- attività ricettive (art. 28, comma 2);
- residenza collettiva (art. 28, comma 3);
- esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4);
- medio-piccole strutture di vendita (art. 28, comma 5.a);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);

- piccoli uffici e studi professionali (art. 28, comma 11);
- artigianato di servizio (art. 28, comma 13);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18).
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (art. 28, comma 23);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

3. Ambito a servizi con intervento pubblico

Tale ambito si riferisce alle aree destinate a servizi di interesse collettivo, riguardanti nello specifico l'avio-superficie, l'area cimiteriale, il depuratore, la discarica e le centrali elettriche.

L'attuazione del PSC, in tale ambito, avviene mediante redazione di un progetto esecutivo da parte dell'Ente pubblico.

In tale ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20);
- ampliamenti (vedi art. 21);
- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite, coerentemente con quelle attuali, sono:

- attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti (art. 28, comma 17);
- infrastrutture tecniche e tecnologiche (art. 28, comma 24);
- attrezzature per la mobilità (art. 28, comma 26);
- sedi cimiteriali (art. 28, comma 38).

4. Ambito a servizi con intervento indiretto

Tale ambito riguarda la fascia litoranea, da destinare a servizi a supporto delle attività turistiche e di balneazione.

In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante Piani Attuativi Unitari (vedi art. 8).

In particolare, per le porzioni di territorio rientranti nella perimetrazione del Piano di Spiaggia approvato con decreto n. 1 dell'8.10.2008, si recepisce il relativo PAU, a condizione che non risulti in contrasto con quanto definito all'interno del presente REU.

La disciplina contenuta in detto PAU si applicherà agli interventi in tutto l'ambito.

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14) e straordinaria (vedi art. 15);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20);
- ampliamenti (vedi art. 21);
- ristrutturazione urbanistica (vedi art. 22);
- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- attività ricettive (art. 28, comma 2);

- esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4);
- medio-piccole strutture di vendita (art. 28, comma 5.a);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);
- artigianato di servizio (art. 28, comma 13);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature sportive (art. 28, comma 20);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature per la mobilità (art. 28, comma 25);
- attrezzature socio-sanitarie (art. 28, comma 26);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

5. Ambito residenziale con intervento diretto

Tale ambito investe le aree interessate da Piani di Lottizzazione approvati e non ancora realizzati.

In tale ambito l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno dei suddetti PAU; i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dai decreti di approvazione dei PAU in oggetto.

Decorso infruttuosamente il termine di 10 anni previsto dalla legge per la realizzazione degli interventi approvati con i suddetti piani, in tale ambito dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'*Ambito residenziale con intervento indiretto*, di cui al comma successivo.

6. Ambito residenziale con intervento indiretto

Tale ambito interessa le porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione.

In relazione a questo ambito, l'attuazione del PSC dovrà necessariamente (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 9) avvenire attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica indicati all'art.8 comma5 lettera "b" (PAU – PIN) demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- restauro e risanamento conservativo (vedi art. 17);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20), nella misura massima stabilita nel presente comma 6;
- ampliamenti (vedi art. 21) nella misura massima stabilita nel presente comma 6;
- ristrutturazione urbanistica (vedi art. 22);
- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza (art. 28, comma 1);
- attività ricettive (art. 28, comma 2);
- residenza collettiva (art. 28, comma 3);
- esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4);
- medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita (art. 28, comma 5);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);
- piccoli uffici e studi professionali (art. 28, comma 11);

- attività terziarie e direzionali (art. 28, comma 12);
- artigianato di servizio (art. 28, comma 13);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature sportive (art. 28, comma 20);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature per l'istruzione superiore (art. 28, comma 22);
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (art. 28, comma 23);
- attrezzature socio-sanitarie (art. 28, comma 26);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

In particolare, per gli interventi di nuove costruzioni e/o di ampliamento potrà essere utilizzata una volumetria massima non superiore al 10% del volume residenziale esistente nell'intero ambito residenziale con intervento indiretto, così come quantificato nella Relazione Generale del PSC.

Nella redazione dello strumento attuativo si potrà fare riferimento a due tipologie di comparti:

- a. un unico macrocomparto (coincidente con l'intero *ambito residenziale con intervento indiretto*), al quale sarà assegnata tutta la volumetria realizzabile;
- b. uno o più sottocomparti individuati dall'Amministrazione Comunale, ai quali la stessa assegnerà una quota della volumetria massima realizzabile, indipendentemente dalla volumetria effettivamente costruita nel singolo sottocomparto.

All'interno di tali comparti, lo strumento attuativo dovrà definire delle unità minime di intervento per ognuna delle quali saranno stabiliti parametri urbanistici, sia quantitativi che qualitativi.

Parametri urbanistici:

- $D_c = 5,00$ m
- D_s = in linea con gli edifici adiacenti, con riferimento al valore più restrittivo
- $D_f = 10,00$ m

7. Ambito per attività industriali e commerciali per la grande distribuzione

Tale ambito comprende le aree destinate alla produzione, alla trasformazione, alla distribuzione dei prodotti e ai servizi connessi. In tale ambito ricade l'area relativa al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 29.09.2003; per tale area l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno del suddetto PAU.

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20), così come previsto dal suddetto PAU;
- ampliamenti (vedi art. 21);
- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- grandi strutture di vendita (art. 28, comma 6);
- esposizioni, mostre di carattere commerciale (art. 28, comma 8);
- attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi (art. 28, comma 9);
- artigianato di servizio agli automezzi (art. 28, comma 14);
- attività artigianali e industriali (art. 28, comma 15 e 18);
- attività artigianali e industriali del settore agroalimentare e conserviero (art. 28, comma 16).

Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli previsti dal suddetto PAU (Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 29.09.2003).

8. *Ambito di risanamento ambientale*

Tale ambito, con riferimento a quanto indicato nella specifica relazione geomorfologica, racchiude le porzioni di territorio adiacenti i corsi d'acqua, in merito alle quali è prevista la realizzazione di interventi di bonifica, risanamento, salvaguardia e valorizzazione dell'esistente.

In tale ambito dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'*Ambito residenziale con intervento indiretto*, in ogni caso subordinate alla realizzazione di studi di maggiore dettaglio in merito alla condizione geomorfologica delle aree di interesse.

Art. 90 – Territorio urbanizzabile (Tavola P.4.1)

1. Per territorio urbanizzabile si intende il raggruppamento di tutte le aree ancora parzialmente o interamente libere dall'edificato e dotate in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Tale territorio comprende gli ambiti territoriali unitari di seguito definiti.

2. *Ambito per nuovi insediamenti residenziali*

In tale ambito, da destinare prevalentemente all'utilizzazione edilizia della popolazione ancora insediabile e che risulta non ancora integralmente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, idrica, fognaria, elettrica, etc.), l'edificazione è consentita esclusivamente (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 9) mediante gli strumenti attuativi previsti dall'art. 8 (PAU – P.N. – Conc.) e, nei casi previsti, in attuazione delle norme perequative dettagliate nella Parte XI.

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20);
- ampliamenti (vedi art. 21);
- ristrutturazione urbanistica (vedi art. 22);
- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza (art. 28, comma 1);
- residenza collettiva (art. 28, comma 3);
- esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4);
- medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita (art. 28, comma 5);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);
- piccoli uffici e studi professionali (art. 28, comma 11);
- attività terziarie e direzionali (art. 28, comma 12);
- artigianato di servizio (art. 28, comma 13);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

Parametri urbanistici:

- $I_{it} = 0,50$ mc/mq
- $R_c = 35\%$
- $L_m = 1000$ mq per edifici plurifamiliari e 500 mq per quelli monofamiliari

- $H_{max} = 7,50$ m ($n_p = 2$)
- $D_c = 5,00$ m
- $D_s = 5,00$ m
- $D_f = 10,00$ m.

3. Ambito per nuovi insediamenti a standard (attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc.)

In tale ambito, da destinare alla localizzazione delle attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc., l'edificazione è consentita mediante gli strumenti attuativi di cui all'art. 8 (PAU – P.N.).

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20);
- ampliamenti (vedi art. 21);
- ristrutturazione urbanistica (vedi art. 22);
- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature sportive (art. 28, comma 20);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature per l'istruzione superiore (art. 28, comma 22);
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (art. 28, comma 23);
- attrezzature socio-sanitarie (art. 28, comma 26);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

Per quanto concerne i parametri urbanistici, si deve fare riferimento ai seguenti valori:

- $I_t = 2,5$ mc/mq
- $R_c = 40\%$
- $H_{max} = 10,50$ m ($n_p = 3$)
- $D_c = 5,00$ m
- $D_s = 10,00$ m
- $D_f = 10,00$ m.

4. Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche

In tale ambito, da destinare alla realizzazione di specifiche strutture ricettive e complementari attrezzature turistiche, l'edificazione è consentita esclusivamente mediante gli strumenti attuativi di cui all'art. 8 (PAU – P.N.) e, nei casi previsti, in attuazione delle norme perequative dettagliate nella Parte XI.

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20);
- ampliamenti (vedi art. 21);
- ristrutturazione urbanistica (vedi art. 22);
- demolizione (vedi art. 23);

- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- attività ricettive (art. 28, comma 2);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature sportive (art. 28, comma 20).

Parametri urbanistici:

- $I_{ft} = 1,00$ mc/mq
- $R_c = 25\%$
- $L_m = 5.000$ mq
- $H_{max} = 10,50$ m ($n_p = 3$)
- $D_c = 5,00$ m
- $D_s = 10,00$ m
- $D_f = 10,00$ m.

5. Ambito a verde urbano e periurbano

In tale ambito sono raggruppate le aree a verde, a verde attrezzato e quelle destinate a parco urbano, il cui obiettivo è quello di creare un filtro a verde che consenta di circoscrivere le zone antropizzate e tutelare le retrostanti aree di interesse agro-forestale. In tali aree non sono consentite nuove costruzioni. Sono ammesse solo manutenzioni ordinarie (art. 14) e demolizioni (art. 23).

In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante gli strumenti attuativi di cui all'art. 8 (PAU – P.N.) in attuazione delle norme perequative dettagliate nella Parte XI.

Alle aree ricadenti in tale ambito viene attribuito fittiziamente un indice edificatorio pari a quello fissato per l'ambito con cui formeranno il relativo comparto previsto ai fini perequativi (art. 100).

6. Ambito per protezione civile

In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante Piano Attuativo Unitario.

In particolare, per come indicato dall'art. 24 della L.R. 16/04/2002, è necessario prevedere, mediante il Piano per la Protezione Civile, la disposizione di specifiche misure di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi, nonché l'individuazione di aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse.

Art. 91 – Territorio agricolo e forestale (Tavola P.3.3)

1. Per territorio agricolo e forestale si intende il raggruppamento di tutte le aree prevalentemente usate per attività agricole e forestali.

2. Nel territorio di cui al comma 1 sono consentiti, con i limiti di cui al precedente comma e le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20);
- ampliamenti (art. 21);
- demolizione (vedi art. 23).

3. Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza agricola (art. 29, comma 1);
- attrezzature di servizio all'agricoltura (art. 29, comma 2);
- allevamenti zootecnici di tipo civile (art. 29, comma 3);

- allevamenti zootecnici di tipo produttivo (art. 29, comma 4);
- impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (art. 29, comma 5);
- serre di tipo industriale (art. 29, comma 6);
- edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (art. 29, comma 7);
- infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura (art. 29, comma 8);
- bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici (art. 29, comma 9);
- strutture ricettive agrituristiche (art. 29, comma 10);
- recinti e piccole strutture per escursionismo equestre (art. 29, comma 11).

4. Parametri urbanistici:

- $I_{ft} = 0,03$ mc/mq
- $H_{max} = 7,50$ m ($n_p = 2$)
- $D_c = 5,00$ m
- $D_s = 10,00$ m
- $D_f = 10,00$ m.

5. Per la realizzazione degli edifici da destinare agli annessi all'agricoltura valgono i limiti prescritti dalla Legge Regionale, a patto che vengano rispettate le condizioni di seguito riportate:

- a. gli edifici devono avere configurazione autonoma e sorgere isolati rispetto agli edifici residenziali; è, quindi, vietata la realizzazione di volumetrie miste residenziali e produttive;
- b. deve essere presentata adeguata proposta progettuale che evidenzia, oltre alle caratteristiche dell'edificio, la sua destinazione d'uso specifica in relazione al tipo di azienda agricola e alle attività che si svolgono, in modo tale da escludere in modo evidente la possibilità di un utilizzo residenziale;
- c. il proprietario deve essere un imprenditore agricolo regolarmente iscritto;
- d. è possibile richiedere il cambio di destinazione d'uso per i singoli manufatti solamente dimostrando la rispondenza dei parametri urbanistici dell'intera superficie fondiaria;
- e. gli edifici devono essere localizzati in aree incolte o scarsamente produttive, salvaguardando i boschi, i vigneti, gli uliveti, i frutteti ed ogni coltura di pregio.

Art. 92 - Ambito a rischio idrogeologico (P.A.I.) (Tavola P.3.2)

1. Il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico del territorio (P.A.I.) ha valore di piano di settore e rappresenta lo strumento conoscitivo, normativo e di pianificazione mediante il quale l'Autorità di Bacino della Regione Calabria ha individuato e pianificato le aree del territorio sottoposte a pericoli di dissesto idrogeologico per la salvaguardia delle popolazioni.

2. In tale ambito, i vincoli e le modalità di intervento sono quelli riportati nelle "Norme Tecniche di Attuazione e Misure di Salvaguardia" allegate al P.A.I. e aggiornate con approvazione del Comitato Istituzionale in data 31.07.2002.

3. Per le nuove costruzioni si applicano i parametri urbanistici relativi agli ambiti in cui ricadono.

Art. 93 - Ambito definito dal Piano Commercio

1. La programmazione commerciale, aderente ai principi più vasti della pianificazione urbanistica, consente di individuare strumenti di intervento per migliorare, qualificare e potenziare le opportunità di sviluppo. L'urbanistica commerciale si propone di prevedere i limiti dello sviluppo dell'apparato distributivo, collegando la dinamica di tale comparto economico con le scelte urbanistiche, strutturali e quindi qualitative dei punti vendita, anche per pervenire ad una riqualificazione

economico-ambientale offrendo una migliore qualità del servizio ai cittadini. Questa filosofia si coniuga con ipotesi moderne di costruzione del concetto di arredo urbano, analizzando i rapporti fra tale settore e gli altri della vita sociale nei quali è possibile e dovuto l'intervento del Comune.

2. Il Comune di Scalea è dotato del Piano di commercio così suddiviso:

- Piano Commerciale in sede fissa approvato con Delibera del Commissario Regionale ad Acta n. 30 del 29.11.2002 e con delibera di C.C. n.05 del 06.02.2008;
- adeguamento Piano Carburanti approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.20 del 13.06.2002.

3. In tale ambito, i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dal piano che qui si intende facente parte integrante.

I nuovi progetti o i cambi di destinazione d'uso presentati in tale area dovranno essere approvati dall'Ufficio Urbanistico, dopo aver acquisito parere favorevole del competente Ufficio Commercio al quale si demanda la sua completa gestione amministrativa e di controllo.

Art. 94 - Ambito di rispetto dell'area cimiteriale (Rc)

1. Ai sensi dell'art. 338 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934, per come modificato dalla legge 1 agosto 2002 n. 166, nella fascia di rispetto dei cimiteri è vietato costruire nuovi edifici. Tale fascia di rispetto misura, teoricamente, una profondità di 100 m.

2. Nella fascia di rispetto è ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione ordinaria e straordinaria ed i cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle norme stabilite dalla pianificazione urbanistica comunale per l'ambito nel quale ricadono le aree di intervento.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

Art. 95 - Ambito di rispetto per il depuratore (Rd)

1. Secondo quanto disposto dalla delibera del comitato dei ministri per l'inquinamento del 4 febbraio 1977, il PSC individua una fascia di rispetto di profondità pari a 100 m dall'area destinata all'impianto di depurazione.

2. All'interno dell'ambito di rispetto individuato dal PSC vige il divieto assoluto di edificabilità. Sono pertanto vietati interventi di nuove costruzioni, mentre è ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di altri manufatti diversi dagli edifici.

Gli eventuali edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia e demolizione.

Art. 96 - Ambito di rispetto per gli elettrodotti (Re)

1. Ai fini della salute dei cittadini e della sicurezza degli impianti di trasporto dell'energia elettrica, nel PSC sono indicati gli impianti che determinano l'applicazione di norme di tutela, ovvero gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta e media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'ente gestore entro la data di adozione del presente PSC.

Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione è indicata inoltre nella tavola suindicata una "fascia di attenzione", come fascia di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.

Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, sono indicate fasce di attenzione secondo le indicazioni dell'Ente erogante.

In ogni caso le fasce di rispetto, costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente si devono intendere di larghezza pari a quelle definite dall'Ente erogante in relazione alla tipologia della linea.

2. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi edilizi, cambio d'uso, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

Per ogni titolo abilitativo alla realizzazione di interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno di fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela in base a misurazioni di campo. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento, dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire la salubrità dell'area mediante attestato di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.

Le fasce di attenzione individuate nel PSC decadono o vengono modificate qualora la linea elettrica venga spostata o modificata.

Art. 97 - Ambito di rispetto stradale (Rs)

1. Il Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e s.m.i.) ed il relativo Regolamento di Attuazione (Decreto Presidente della Repubblica 16/12/92, n. 495, e s.m.i.) stabiliscono le fasce di rispetto stradale, finalizzate a mantenere condizioni di sicurezza per la circolazione dei veicoli

2. Tali fasce sono destinate alla tutela e all'ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

3. In esse non sono ammessi interventi di nuove costruzioni, né ampliamenti di fabbricati esistenti. relativo criterio di calcolo, e prescrivono le distanze minime per la realizzazione di muri di cinta, recinzioni, impianto di alberature e siepi.

4. Il codice della strada ed il suo Regolamento determinano la loro ampiezza ed ogni relativo criterio di calcolo e prescrivono le distanze minime per la realizzazione di muri di cinta, recinzioni, impianto di alberature e siepi.

5. Nel centro abitato (così come perimetrato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S.), per le strade di tipo E l'ampiezza della fascia di rispetto deve essere di almeno 10,0 ml, mentre per le strade di tipo F non deve essere minore a 5,0 ml.

Art. 98 – Ambito relativo al Piano Urbano della Mobilità

1. Al fine di realizzare un processo di pianificazione integrata tra l'assetto del territorio e il sistema dei trasporti, si prevede la definizione del Piano Urbano della Mobilità, che individui un insieme organico di interventi inerenti le infrastrutture di trasporto pubblico e stradali, i parcheggi di interscambio, le tecnologie, il parco veicolare, il governo della domanda di trasporto, i sistemi di controllo e regolamentazione del traffico, in linea con quanto specificato nella Legge 24 novembre 2000, n. 340 "Disposizioni per la delegificazione di norme e per la semplificazione di procedimenti amministrativi – Legge di semplificazione 1999").

PARTE XI – CRITERI E NORME APPLICATIVE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 99 – Prescrizioni generali

1. Nel territorio urbanizzabile, l'attuazione del PSC si esplica mediante l'applicazione delle regole perequative, con riferimento a due combinazioni:

- a. *Ambito per nuovi insediamenti residenziali / Ambito a verde urbano e periurbano.*
- b. *Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche/ Ambito a verde urbano e periurbano.*

2. Per ciascuna delle due combinazioni di ambiti, le regole perequative dovranno essere espletate mediante programmazione negoziata (di iniziativa pubblica-privata).

Art. 100 – Regole perequative

1. Ambito per nuovi insediamenti residenziali / Ambito a verde urbano e periurbano

a. I proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali*, per la realizzazione di "nuove costruzioni" (art. 20) con le previste (art. 21, comma 1,3,4,5) destinazioni residenziale e/o commerciali, dovranno accordarsi con i proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, affinché i diritti edificatori vengano esercitati nelle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali* e le aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano* vengano cedute al Comune.

b. Tali accordi dovranno essere formalizzati mediante la presentazione di un programma a carattere negoziale che interessi un comparto composto da:

- aree contigue ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali*, aventi una superficie totale almeno pari al lotto minimo fissato dall'art. 90, comma 2;
- aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, aventi una superficie totale pari ad almeno il 33.3% di quella precedente ricadente nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali* e non necessariamente contigue a queste ultime.

c. In alternativa alla cessione delle aree al Comune, si può procedere alla monetizzazione, anche parziale, delle relative quote di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*. In tal caso i proprietari delle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali*, al fine di esercitare i propri diritti edificatori, dovranno corrispondere al Comune un controvalore pari a quello delle aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, necessarie per comporre il comparto di cui al precedente punto b). Tale valore sarà fissato periodicamente dal Consiglio Comunale sulla base di una relazione estimativa elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale che tenga conto dei valori di mercato e delle valutazioni operate dalla locale Agenzia delle Entrate.

d. Si applicherà l'indice di fabbricabilità territoriale previsto dall'art. 90, comma 2, e si calcolerà sull'intera superficie del comparto risultante dopo le operazioni di cui al presente comma 1, lett. a, b, c.

2. *Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche / Ambito a verde urbano e periurbano.*

- a. I proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche*, per la realizzazione di nuove costruzioni (art. 20)) destinate ad “attività ricettive” (art. 28, comma2) e pubblici esercizi (art. 28, comma 7), dovranno accordarsi con i proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, affinché i diritti edificatori vengano esercitati nelle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche* e le aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano* vengano cedute al Comune.
- b. Tali accordi dovranno essere formalizzati mediante la presentazione di un programma a carattere negoziale che interessi un comparto composto da:
- aree contigue ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche*, aventi una superficie totale almeno pari al lotto minimo fissato dall'art. 90, comma 4;
 - aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, aventi una superficie totale pari ad almeno il 33.3% di quella precedente ricadente nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche* e non necessariamente contigue a queste ultime.
- c. In alternativa alla cessione delle aree al Comune, si può procedere alla monetizzazione, anche parziale, delle relative quote di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*. In tal caso i proprietari delle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche*, al fine di esercitare i propri diritti edificatori, dovranno corrispondere al Comune un controvalore pari a quello delle aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, necessarie per comporre il rispettivo comparto di cui al precedente punto b). Tale valore sarà fissato periodicamente dal Consiglio Comunale sulla base di una relazione estimativa elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale che tenga anche conto dei valori di mercato e delle valutazioni operate dalla locale Agenzia delle Entrate.
- Si applicherà l'indice di fabbricabilità territoriale previsto dall'art. 90, comma 4, e si calcolerà sull'intera superficie del comparto risultante dopo le operazioni di cui all'art. 100 del presente comma 2, lett. a, b, c.

3. *Standard urbanistici.*

Con la cessione delle aree e/o con la monetizzazione di cui al presente articolo devono ritenersi soddisfatti anche gli obblighi relativi agli standard urbanistici previsti dall'art. 88.

PARTE XII – VIGILANZA, SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 101 – Vigilanza, coercizione

1. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della L. 47/1985, integrata dal D.P.R. n°380 del 06.06.2001 successivamente modificato dal D. Lgs. n. 301 del 27.12.2002.
2. L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
6. Le sanzioni sono quelle previste dal Testo Unico (DPR 380/01) più volte citato.

Art. 102 – Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali

1. È facoltà dell'Autorità comunale consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del PSC, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.
2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, distanze dai confini purché la consistenza dell'edificio preesistente sia accertabile attraverso documenti ufficiali depositati presso uffici pubblici e purché la richiesta di ricostruzione avvenga entro 3 anni dal crollo; è comunque facoltà dell'Amministrazione imporre che:
 - a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
 - b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.
3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.
4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

Art. 103 – Deroghe

1. L’Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente - limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse - applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati dalle leggi e dalle direttive vigenti.

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

- L. 06.08.1967 n.765, Legge ponte
- R. D. 14.04.1910 n. 639
- L. 27.07.1934 n. 1265, Legge sanitaria
- L. 17.08.1942 n. 1150, ad esclusione dell'art. 31 perché abrogato dal DPR 6.6.01 n. 380 art. 136
- L. 18.04.1962 n. 167
- D. M. 02.04.1968 n. 1444
- L. 22.10.1971 n. 865
- L. 05.11.1971 n. 1086
- L. 02.02.1974 n. 64
- L. 05.08.1978 n. 457, ad esclusione dell'art. 48 (DPR 380/01)
- L. 05.12.1985 n. 730, Legge Nazionale sull'Agriturismo
- L. 28.02.1985 n. 47, ad esclusione degli artt.15 e 25 comma 4 (DPR 380/01)
- L. R. 07.09.1988 n. 22, Promozione e sviluppo dell'agriturismo in Calabria
- L. 09.01.1989 n. 13
- L. 24.03.1989 n. 122
- L. 05.03.1990 n. 46
- L. 09.01.1991 n. 10
- D. Lgs. 13.05.1991 n. 152, limitatamente all'art. 17/bis convertito in Legge n. 203 il 12.07.1991
- L. 05.02.1992 n. 104
- D. Lgs. 30.04.1992 n. 285
- L. 26.10.1995 n.447, Legge quadro sull'inquinamento acustico
- L. 23.12.1996 n. 662, limitatamente all'art.2 comma 8
- D. Lgs. 29.10.1999 n. 490
- L. 24.11.2000 n. 340
- D. P. R. 06.06.2001 n. 380, Testo Unico dell'Edilizia
- L. 21.11.2001 n. 443
- L. R. 16.04.2002 n. 19, Norme per la tutela, governo ed uso del territorio (Legge Urbanistica della Calabria)
- L. 01.08.2002 n. 166
- D. Lgs. 27.12.2002 n. 301
- Linee Guida della pianificazione regionale e schema base della carta regionale dei luoghi, in attuazione della Legge Urbanistica della Calabria n. 19 del 16/04/2002