

COMUNE DI ZAMBRONE

INTEGRAZIONE REU

CON PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL DECRETO REGIONE CALABRIA
DIPARTIMENTO AMBIENTE N. 14181 DEL 11/11/2011



IR

SCALA

DATA DICEMBRE 2020

AGGIORNAMENTO

IL SINDACO

Dott. Corrado Antonio L'ANDOLINA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Fabrizio LO MORO

IL PROGETTISTA INCARICATO

PhD Gino Cesare MAURO
Ordine degli Architetti P.P.C. di CZ n. 1528

Resp. Area tecnica

Dott. Ing. Giuseppe LANDRO

Resp. del procedimento

Dott. Ing. Giuseppe LANDRO

TITOLO ELABORATO

INTEGRAZIONI REU



COMUNE DI ZAMBRONE

(PROVINCIA DI VIBO VALENTIA)



PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

(L.R.16 aprile 2002 n.19)

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

(norme tecniche di attuazione)

Data
Settembre 2012

Progettisti
Dott. Arch. G. Carnuccio (capogruppo)
Dott. Geol. T. A. Battaglia
Dott. Agr. M. Figliuzzi
Collaboratori
Dott. Arch. A. Zofrea

Il Responsabile Unico del Procedimento Il Sindaco



**REGOLAMENTO
EDILIZIO
URBANISTICO**
(norme tecniche di attuazione- sett.2012)

DISPOSIZIONI GENERALI

Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del Regolamento urbanistico

1) Ai sensi della L.R. 19/2002, il Regolamento urbanistico costituisce la parte gestionale del Piano Strutturale e pertanto attua, precisa e dettaglia le indicazioni normative e cartografiche in esso contenute.

Validità ed efficacia del Regolamento urbanistico

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

SEZIONE 1

PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD. LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE

Art. 1 – Indici urbanistici e definizioni

1) *Altezza degli edifici (H)*

L'altezza degli edifici misura la distanza massima intercorrente tra la quota del piano del marciapiede o la quota naturale media del terreno e la linea di intradosso del solaio di copertura o la linea di gronda nel caso di copertura inclinata, eventualmente incrementata di 0,80 ml. per favorire l'aerazione dei piani interrati. (Vedi schede allegate)
L'altezza di un edificio corrisponde a quella della sua facciata più alta. Nelle presenti norme l'altezza degli edifici può essere espressa in numero di piani.

2) *Superficie edificabile (Se) o fondiaria (Sf)*

Misura in mq la superficie reale dell'area destinata all'edificazione con esclusione di quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
La superficie edificabile è comprensiva di strade private e di spazi privati inedificati.

3) *Superficie territoriale (St)*

Misura in mq la superficie reale complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione, comprendente, oltre alla superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

-

4) *Superficie lorda di pavimento (Slp)*

È costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani che compongono l'edificio, compresi i piani parzialmente entro terra abitabili, al lordo degli elementi costruttivi (muri, pilastri, ecc.) e ad esclusione di pilotis, e logge, porticati di uso pubblico, verande, balconi, terrazze, locali termici e tecnologici.
Sono altresì esclusi dal computo della Slp le superfici entro e fuori terra destinate ad autorimessa (box auto per come stabilito all'art. 9, comma 1 della L. 122/89).

Nei Piani Attuativi Unitari (PAU) e nei Progetti Unitari (PU) la Slp si divide:

- *Slp1*, superficie lorda di pavimento spettante alla parte pubblica;
- *Slp2*, superficie lorda di pavimento spettante alla parte privata.

5) *Superficie coperta (Sc)*

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come sporti di gronda, pensiline, balconi e simili, purché la sporgenza non sia superiore a ml. 1,50.

6) *Superficie Compensativa Pubblica (Scp)*

E' la superficie corrispondente a quella necessaria a soddisfare gli standards pregressi al momento della stesura del presente Piano. Può esprimere potenzialità edificatoria.

7) *Volume (V)*

Il volume è costituito dalla somma dei prodotto delle Slp dei singoli piani per le rispettive altezze, misurate da pavimento a pavimento, considerando per l'ultimo piano l'intradosso dei solai di copertura o la linea di gronda nel caso di coperture inclinate ed escludendo portici verande e logge fino a un max del 30%. Il valore della Slp si riferisce alla definizione sopra data.

Il volume definito nelle schede prescrittive delle Aree di Trasformazione ha valore indicativo per la definizione della capacità insediativa del piano.

8) *Abitanti teorici insediati*

Ai fini della determinazione della capacità insediativa del nuovo PSC e del conteggio degli standards si è assunto il parametro 100 mc/abitante.

9) *Indice utilizzazione territoriale (It)*

Misura in mq/mq il rapporto tra la superficie lorda di pavimento costruibile (Slp) e la Superficie territoriale.

10) *Indice di utilizzazione fondiaria (If)*

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie edificabile e si misura in mq/mq.

11) *Indice Convenzionale di Edificabilità (ICE)*

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda di pavimento Slp e la superficie territoriale St

12) *Indice di fabbricabilità territoriale (It)*

Misura in mc/mq il rapporto tra il volume (V) costruibile e la Superficie territoriale (St).

13) *Indice di densità fondiaria (If)*

Misura in mc/mq il rapporto tra il volume (V) costruibile e la Superficie fondiaria (Sf).

14) *Rapporto di copertura (Isc)*

Misura in mq/mq la percentuale di superficie edificabile occupata dalla superficie coperta.

15) *Fabbisogno parcheggi (Fp)*

L'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico Fp è identificato dagli standard di parcheggio, pubblici e privati.

16) *Superficie permeabile (Sp)*

E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

17) *Indice di permeabilità $I_p = Sp/St$ o Sp/Sf*

Rappresenta il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile S_p e la S_f superficie fondiaria o S_t superficie territoriale di riferimento specificata dalle presenti norme.

18) *Densità arborea (A)*

Il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni cento metri quadrati di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

19) *Densità arbustiva (Ar)*

Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni cento metri quadrati di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Le definizioni sopra elencate si integrano con quelle contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 2 – Parametri e standard urbanistici

Al fine dell'applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente Regolamento urbanistico e le Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/1968:

Territorio urbanizzato:

- Ambiti dei nuclei originari: ex Zone A
- Ambiti urbani consolidati, periurbani: ex Zone B

Territorio urbanizzabile:

- Ambiti della trasformazione: ex Zone C

Territorio aperto:

- Aree agricole: ex Zone E.
- Ambiti produttivi: ex Zone D
- Ambito dei servizi: Zona F

Standard (D.I. 1444/68):

la superficie minima da riservare – ove non risulta opportunamente indicata nelle presenti norme - non può essere inferiore a mq. 24/ab.

1) L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree, in cui le presenti norme ammettono la trasformazione urbanistico edilizia, è regolata da parametri e standard esplicitati nei seguenti commi.

2) Per le nuove costruzioni da realizzarsi in forma diretta negli Ambiti del territorio urbano consolidato, periurbano e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come modificato dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89 e cioè pari ad almeno un metro quadrato

per ogni 10 metri cubi di costruzione. In particolare per le nuove costruzioni residenziali sono obbligatori per ciascuno alloggio, almeno due posti auto, comprensivi degli obblighi derivanti dalla L. 122/89, in parcheggi condominiali (con esclusione della tipologia a box privato chiuso) o in alternativa due posti auto a raso.

a. *insediamenti produttivi, artigianali e industriali:*

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

b. *insediamenti di carattere commerciale e direzionale:*

per tali insediamenti ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; negli "Ambiti dei Nuclei Originari" tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta, le dotazioni seguenti:

- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
- parcheggi per la sosta di relazione.

I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Sono individuati nelle seguenti misure:

- per gli esercizi di vicinato i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1 per ogni mq di superficie di vendita; tale dimensionamento non si applica all'interno dei tessuti storici per il prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale;
- le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 60 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- negli "Ambiti dei Nuclei Originari" è consentita la monetizzazione degli standard a parcheggio.

c. *insediamenti a carattere turistico ricettivo:*

- parcheggi pertinenziali:
- un posto macchina per ogni camera
- un posto macchina ogni 6 mq di sala ristorante;
- 1,00 mq/10 mc ex legge 122/89;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: come per gli insediamenti produttivi, (punto b) del presente comma.

d. *insediamenti ricettivi non alberghieri:*

- parcheggi pertinenziali:
- un posto macchina per ogni due posti letto;
- un posto macchina ogni 6,00 mq di sala ristorante;
- 1,00 mq/10 mc ex legge 122/89;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: come per gli insediamenti produttivi, (punto b) del presente comma.

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

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

D1 Distanza dei fronti del fabbricato dal bordo stradale.

In questo caso va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista dagli strumenti urbanistici vigenti. Per i nuovi edifici ricadenti all'interno delle *mura analogiche* non compresi in Piani Attuativi - che possono stabilire distanze diverse - le distanze da osservarsi dalle strade veicolari sono quelle previste dall'art. 9, comma 2 del D.M. 1444/68 e cioè:

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

D2 Distanza dei fronti del fabbricato dal confine di proprietà.

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

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

Per gli interventi di nuova costruzione: ml 5,00, salvo indicazione diversa negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico. La

costruzione di annessi tergalì può essere realizzata sul confine se il terreno retrostante è inedificato.

D3 Distanza tra edifici.

Nel caso di interventi di recupero senza incremento della SIp, si mantengono le distanze preesistenti; nel caso di recupero con incremento della SIp:

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

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

6) Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dalle norme vigenti (DPR 495/92) e s.m.i.

Capo I – IL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO

Art. 3 - Territorio urbanizzato

3.a – Ambito storico originario e della ricostruzione post-sismica

1) Sono i nuclei originari degli attuali centri abitati che costituiscono l'armatura urbana storica del territorio del Comune di Zambrone, riconosciuti con apposita campitura negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico.

Essi comprendono:

- il nucleo originario di Zambrone;
- il nucleo originario di San Giovanni;
- il nucleo originario di Madama;
- il nucleo originario di Daffinà;
- il nucleo originario di Daffinacello.

Essi sono caratterizzati da qualità storiche, testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici, sia nell'insieme dell'impianto insediativo delle aree inedificate e degli spazi pubblici. In tali zone non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto; valgono quindi le norme previste dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nella Sezione 2 Capo I del presente titolo.

Sono possibili interventi puntuali di ricucitura morfologica e insediativa tesa a restituire compiutezza formale e architettonica, secondo i criteri meglio specificati dai commi successivi.

2) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di norma da attuarsi attraverso intervento diretto, sono quelli definiti nella Sezione 2 Capo I delle presenti norme; sono consentiti i seguenti ampliamenti una tantum all'interno della sagoma planimetrica:

- sopraelevazione di 1 piano per gli edifici costituiti dal solo piano terreno;
- per gli edifici composti da parti di diverse altezze è ammessa la sopraelevazione della parte a un solo piano o di quella comunque delimitata da parti di altezze diverse, a condizioni che non si superino le altezze dei corpi adiacenti più alti, non si crei discontinuità nel fronte principale di un edificio architettonicamente unitario.

3) I nuovi edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia coerente e allineata con l'edificazione circostante a 2 o a tre piani fuori terra;
- volume massimo V_{max} 600 mc;
- volume semplice con copertura piana, continua a capanna o a padiglione, manto in laterizio e finiture tradizionali;

4) Per i parcheggi a raso le uniche coperture ammesse sono quelle realizzate con struttura lignea tradizionale e copertura con canniccio o piante.

5) Le integrazioni dovranno essere realizzate secondo modalità architettoniche congruenti con l'edificio esistente; nel caso in cui

questo risulti ancora allo stato di "grezzo", cioè non intonacato, il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'ampliamento sarà condizionato all'impegno, sottoscritto dal richiedente, ad ultimare la finitura esterna dell'edificio esistente. Analogo impegno dovrà essere sottoscritto per l'ampliamento o per la realizzazione di annessi pertinenziali. Il rilascio del permesso di costruire sarà inoltre subordinato all'eventuale demolizione di manufatti precari e ricostruzione dei relativi volumi se condonati con le modalità architettoniche previste.

6) Gli interventi si realizzano attraverso DIA o Permesso di Costruire per come specificato nella Sezione 3 del presente Regolamento.

- 7) Sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale;
 - direzionale;
 - artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
 - turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
 - pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
 - parcheggio a servizio delle attività ammesse.

3.b – Ambito del territorio urbano consolidato, periurbano

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

Rappresentano la gran parte del territorio racchiuso dalle **mura analogiche**, delimitate dal presente Piano. Esse si suddividono in aree la cui conformazione urbanistica era già definita dal presente Piano e aree che sono state considerate in *aggiunta* rispetto alla conformazione urbanistica precedente, come si evince dalla Tavola Q.C.U. 9.a.

Sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni di pari volume, nei quali casi l'intervento dovrà tenere conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

E' previsto il mantenimento degli usi in atto e la possibilità dell'intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra quelle previste dalle *lettere a,b,d del comma 4 dell'art. 57 della L.R. 19/2002*. Ed inoltre sono ammesse le seguenti funzioni:

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

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

- $U_f = 0,33$ mq/mq per le aree da considerare **in aggiunta** rispetto alle previsioni del PRG vigente (vedi Tav. QCU9a).
- $U_f = 0,66$ mq/mq per le aree previste dal PRG vigente e che si riconfermano con il presente Piano.

Tali aree dovranno attenersi alle seguenti disposizioni generali:

- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero tre piani fuori terra;

- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 2,70 e m 3,30, ad eccezione degli edifici a carattere commerciale per i quali l'altezza massima consentita è pari a m 3,70;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 5,00; D3 = ml. 10,00
- Lunghezza max dei fronti = ml. 20,00
- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento la SIp rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo Vmax ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani.
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

Il Permesso di Costruire in dette aree viene rilasciato a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione quantificati sulla base delle tariffe vigenti.

- 2) Gli interventi si realizzano attraverso DIA o Permesso di Costruire Convenzionato per come specificato nella Sezione 3 del presente Regolamento.

Art. 4 - Territorio urbanizzabile

L'attuazione delle previsioni di cui al presente art. del R.E.U., in ottemperanza al Decreto n. 14181 del 11.11.2011 - Regione Calabria - Dipartimento Ambiente, sono subordinate alle seguenti verifiche:

- *Per la componente acqua: ad una puntuale definizione delle soluzioni acquedottistiche, delle reti fognarie e di depurazione, in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del Piano e verifica del soddisfacimento rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuovo insediamento. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva.*
- *Per la componente rifiuti: ad una puntuale verifica dei parametri di produzione di rifiuti e conseguente smaltimento in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del Piano e verifica rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuovo insediamento. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva.*
Deve essere inoltre previsto un sistema di Raccolta Differenziata dei rifiuti per ogni ambito di nuova trasformazione fino al raggiungimento delle percentuali previste per legge in ambito comunale.
- *L'edificazione è subordinata alla verifica dei parametri ambientali in termini di: consumo di suolo, di utilizzo di energie rinnovabili e*

4.a - Aree della trasformazione attraverso Progetti Unitari

1) Sono le parti del territorio racchiuso dalle **mura analogiche**, delimitate dal presente Piano che - pur essendo interessate da brani di urbanizzazione primaria - necessitano di un ridisegno delle parti al fine di ridare loro un'adeguata compiutezza formale.

2) All'interno di tali ambiti individuati, gli interventi si attuano tramite intervento diretto o Progetto Unitario secondo le Schede Progettuali che costituiscono il Repertorio Progetti, come specificato per ciascuna area. In ogni Scheda in scala 1/1.000, viene definito il perimetro, l'impianto urbanistico generale (localizzazione della viabilità, localizzazione delle aree per standard a verde o a parcheggi,) e i dati generali riferiti a parametri e Standards urbanistici le cui quantità rivestono valore prescrittivo.

3) Per la realizzazione degli interventi valgono i parametri urbanistici di natura prescrittiva contenuti nelle Schede Progettuali del Repertorio Progetti e le seguenti norme generali:

- l'Indice di Utilizzazione fondiaria è pari a 0,33 mq/mq;
- Superficie minima di intervento mq. 5.000;
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra ml 2,70 e ml 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto;
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 20,00
- dei parametri urbanistici la SIp rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo Vmax ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani;
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio; vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito; i materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale in muratura intonacata.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

In sede di formazione del progetto edilizio, definito sulla base dei parametri e dei criteri indicati nella scheda, dovranno essere indicate le modalità di allaccio alla rete di erogazione dei servizi e descritti i criteri di smaltimento dei reflui.

Devono essere specificati dettagliatamente le modalità di distribuzione automobilistica ai lotti residenziali e, qualora fosse necessaria la realizzazione di una strada di distribuzione interna, sarà necessaria la specificazione delle caratteristiche morfologiche.

Le strade di distribuzione interna, diverse dalle strade individuate nella planimetria del PSC o dalla scheda progettuale, rimangono private; la loro manutenzione deve essere garantita dal proprietario o dai proprietari direttamente interessati.

Il progetto per l'eventuale strada di accesso così come il progetto per gli allacciamenti alla rete di erogazione dei servizi pubblici e di smaltimento delle acque reflue fanno parte integrante del procedimento di formazione del provvedimento edilizio sopra descritto. A tal fine deve essere presentata apposita planimetria di progetto ad adeguata scala di rappresentazione (1/100 e/o 1/50) con allegare sezioni e dettagli costruttivi. Nella relazione descrittiva devono infine essere descritti analiticamente i criteri di intervento relativamente alle opere di urbanizzazione e di allaccio.

4) Il Permesso di Costruire viene rilasciato previa approvazione del Progetto Unitario da redigere secondo le norme specificate nel presente Regolamento, le prescrizioni vincolanti contenute nella Scheda progettuale specificatamente individuata nell'allegato Repertorio dei Progetti e secondo le procedure contenute nella Sezione 3 del presente Regolamento.

4.b - Aree della trasformazione attraverso PAU

1) Sono parti del territorio racchiuso dalle ***mura analogiche***, delimitate dal presente Piano, completamente prive di elementi di urbanizzazione primaria, i cui spazi necessitano di un adeguato disegno pianificatorio.

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

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

- l'Indice di Utilizzazione fondiaria è pari a 0,33 mq/mq;
- Superficie minima di intervento mq. 5.000;
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra ml 2,70 e ml 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 45% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 20,00;
- dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento la SIp rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo Vmax ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani;
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie

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

3) Edificazione di tipo indiretta. I PAU da redigere, conformemente a quanto previsto dall'art. 30 della L.R. 19/02, e secondo i parametri urbanistici meglio specificati dalla tabella contenuta nell'allegato Repertorio dei Progetti, dovranno attenersi alle procedure precisate nella Sezione 3 del presente Regolamento.

4.c - Aree agricole intraurbane

1) Nelle aree agricole intraurbane, poste all'interno delle *mura analogiche*, è ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, ad eccezione di:

- arboricoltura da legno e vivaistica;
- allevamenti e colture intensive.

2) Le nuove costruzioni devono essere connesse all'attività agricola quale offerta di ulteriori servizi nell'ottica della tendenza a considerare l'agricoltura in termini multisettoriale, quantunque non sia necessario possedere i requisiti previsti per l'edificazione sulle aree agricole poste sul territorio aperto.

Per esse valgono le seguenti norme:

- l'Indice di Utilizzazione fondiaria è pari a 0,035 mq/mq;
- lotto minimo mq. 3.000
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra ml 2,70 e ml 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 10% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 70% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = ml. 10,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 20,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 12,00;
- il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito; non sono consentiti terrazza a tasca e terrazzi a sbalzo ma soluzioni di balconi a loggia. I materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

3) Gli interventi ammessi nelle aree libere intraurbane non devono in ogni caso comportare alterazioni:

- delle caratteristiche planoaltimetriche generali;
- delle opere di contenimento (muri, ciglioni, lunette, ecc.);
- della viabilità e dei percorsi poderali esistenti;

- delle alberature connotanti il paesaggio;
- delle opere e delle sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.

Per il rilascio del Permesso di Costruire relativo a nuove costruzioni, sia residenziali che annessi rustici, è necessario costituire, attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, un vincolo di asservimento dei terreni interessati, che va registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Capo II – IL TERRITORIO APERTO

LE AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Art. 5 – Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree produttive agricole

L'attuazione delle previsioni di cui al presente art. del R.E.U., in ottemperanza al Decreto n. 14181 del 11.11.2011 - Regione Calabria – Dipartimento Ambiente, sono subordinate alle seguenti verifiche:

- *Per la componente acqua: ad una puntuale definizione delle soluzioni acquedottistiche, delle reti fognarie e di depurazione, in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del Piano e verifica del soddisfacimento rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuovo insediamento. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva.*
- *Per la componente rifiuti: ad una puntuale verifica dei parametri di produzione di rifiuti e conseguente smaltimento in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del Piano e verifica rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuovo insediamento. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva.*
Deve essere inoltre previsto un sistema di Raccolta Differenziata dei rifiuti per ogni ambito di nuova trasformazione fino al raggiungimento delle percentuali previste per legge in ambito comunale.
- *L'edificazione è subordinata alla verifica dei parametri ambientali in termini di: consumo di suolo, di utilizzo di energie rinnovabili e contenimento dei consumi energetici.*

1) Le aree produttive agricole comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

2) L'utilizzazione in generale del territorio e in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici ai fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente è regolata dalle leggi nazionali e regionali specifiche e in particolare dalla L.R. 19/2002.

3) Nelle aree produttive agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole eccetto quelli specificatamente disciplinati dalle presenti norme.

4) Nelle aree produttive agricole sono ammesse le funzioni specificate agli articoli seguenti per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso e le attività vietate sono:

- depositi di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili all'attività agricola;
- qualsiasi discarica di materiale non autorizzata dall'A.C.;
- prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
- attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o convenzionate ai sensi di legge;
- attività commerciali, anche se temporanee, non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo riconosciute valide in base al Piano di Sviluppo Aziendale e più in generale dalle norme che regolano le attività agrituristiche;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale, per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche.

REGOLAMENTO PER LE AREE AGRICOLE E PER LE AREE DI SALVAGUARDIA

Art. 6 – Finalità

1) Le presenti norme sono redatte in conformità con le indicazioni della L.R. 19/2002 e della L.R. 14/2009.

2) Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione del territorio aperto perseguendo le finalità stabilite dall'art. 50 comma 3 della L.R. 19/2002:

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

Regolamento Edilizio Urbanistico. Norme di Attuazione
produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di
Zambrone.

Art. 7 – Attività consentite nel territorio aperto

1) Entro le aree agricole sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2.135 del Codice Civile.

Art. 8 – Individuazione delle aree agricole poste sul territorio aperto

1) Nel Piano Strutturale Comunale il territorio aperto, o spazio rurale, viene classificato come segue:

8.a) Aree agricole a carattere produttivo

- aree considerate di primaria importanza per la funzione agricolo-produttivo in relazione alla composizione e localizzazione dei terreni o in virtù di una produzione specializzata;

8.b) Aree agricole di salvaguardia ambientale

- aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità e tutela ambientale. In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo il recupero di quelle esistenti in base alle norme generali contenute nel presente Regolamento.
- Sono presenti delle aree definite *ecotone* che costituiscono il limite tra il sistema naturale geografico e gli insediamenti urbani. E, essendo le stesse ricche di diversità biologiche, non sono ammissibili trasformazioni dirette ad alterare tale equilibrio naturale.

2) I confini delle zone agricole sono riportati nella *tavola del territorio aperto*.

3) Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati al successivo **art. 9**.

Art. 9 – Criteri per l'edificazione nelle aree agricole

1) Sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a. fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,03 mq/mq;
- b. fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 13;
- c. residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,013 mq/mq.
- d. numeri di piani 2 (due) compresa la parte interrata.
- e. D1 = valgono le norme contenute nel D.I. 1444/68;
D2 = ml. 10,00; D3 = ml. 20,00;

2) Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo

quanto previsto dai successivi artt. 12 e 13.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00.

Per il rilascio del Permesso di Costruire relativo a nuove costruzioni, sia residenziali che annessi rustici, è necessario costituire, attraverso atto pubblico o scrittura privata autenticata, un vincolo di asservimento dei terreni interessati, che va registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

4) In tutte le aree del territorio aperto in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di esondazione fluviale e comunque in quelle comprese entro il limite di 150 ml. dal bordo delle acque pubbliche classificate è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

5) Per il rilascio del Permesso di Costruire a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

- a. autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione dell'azienda agraria, e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;
- b. per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo art. 13 comma 2.
- c. **elaborati tecnici** a firma di tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
 1. **relazione tecnica** contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:
 - indicazioni catastali e proprietà;
 - descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
 - inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;
 - indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, ecc.
 - descrizione dello smaltimento dei reflui;
 - adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
 - relazione agronomica, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le

potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);

- descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti.

2. **elaborati di progetto** contenenti:

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

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

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

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

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

6) Per lo svolgimento delle attività previste all'art. 9, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- a. le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;
- b. il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- c. il rispetto delle norme di riferimento;
- d. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa, nelle **Aree agricole a carattere produttivo**, in fondi con superficie minima di almeno 2.000 mq sarà possibile realizzare un vano appoggio, a solo uso deposito, delle dimensioni

di non oltre 20,00 mq.

Per cui andrà richiesta adeguato Permesso di Costruire nei modi previsti.

7) Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi balconi, pensiline ed aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

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

9) Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 7,50 ml. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10,00 ml, per le strade comunali 15,00 ml, per le strade provinciali 20,00 ml, per le strade statali 30,00 ml.

10) Le recinzioni potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza max di ml. 1,00 e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,50 ml.

Art. 10 - Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale

1) Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di Permesso di Costruire come specificato all'art. 11, comma 5, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli

- ed al rischio idrogeologico;
- c. descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d. "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
- rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
 - visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);
 - nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;
 - nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
 - descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Art. 11 – Agriturismo

1) E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la Legge 96/2006, con la L.R. 30 aprile 2009, n. 14, tal fine di:

- ✓ incentivare la permanenza degli imprenditori agricoli nelle aree rurali favorendo la multifunzionalità della loro attività per l'incremento e la differenziazione del reddito agricolo e per il miglioramento delle condizioni economiche e sociali nelle aree rurali;
- ✓ favorire lo sviluppo e la valorizzazione del territorio agricolo, in particolare quello montano e collinare, e del suo patrimonio edilizio rurale e un equilibrato rapporto tra città e campagna;
- ✓ valorizzare ed incentivare la cultura enogastronomica calabrese attraverso l'utilizzo delle produzioni aziendali, locali, tradizionali, tipiche e certificate;
- ✓ favorire la conservazione e la conoscenza delle tradizioni e delle iniziative culturali del mondo agricolo e valorizzare i prodotti tipici e le produzioni locali;
- ✓ tutelare, qualificare e valorizzare il patrimonio agricolo, socio-

culturale e ambientale della Calabria, attraverso azioni di sviluppo Integrato tra agricoltura, turismo e cultura;

- ✓ contribuire al riequilibrio socio-economico ed allo sviluppo dell'intero territorio rurale regionale;
- ✓ agevolare le iniziative degli imprenditori agricoli, favorendo i giovani, le donne e gli imprenditori agricoli professionali e, tra questi, coloro i quali adottano tecniche agricole a basso impatto ambientale;
- ✓ promuovere l'educazione alimentare;
- ✓ recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale, tutelando le peculiarità paesaggistiche, storiche ed architettoniche dei fabbricati destinati alle attività agrituristiche;
- ✓ vietare, nei pressi degli agriturismi e comunque nei facenti parte dei parchi naturali, l'insediamento di attività potenzialmente pregiudizievoli per l'ambiente e per il paesaggio.

Art. 12 – Turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura

Per turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

Rientrano tra le attività agrituristiche:

- a) dare ospitalità in alloggi di cui all'art. 7 della L.R. 30 aprile 2009, n. 14.;
- b) dare ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori e *caravans*;
- c) somministrare, pasti e bevande, ivi compresi quelli a carattere alcolico e super alcolico costituiti da prodotti aziendali, ottenuti anche attraverso lavorazioni esterne ed interne all'azienda, nonché da prodotti di aziende agricole del territorio regionale con preferenza ai prodotti caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG, biologici e¹⁰ compresi nell'elenco dei prodotti agroalimentari tradizionali, per come disciplinati all'articolo 10;
- d) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la miscita di vini, alla quale si applica la legge 27 luglio 1999, n. 268 «Disciplina delle strade del vino» e la vendita dei prodotti; nonché degustazione di altri prodotti tipici della gastronomia regionale ispirati a specifici itinerari tematici;
- e) organizzare, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa e nelle strutture comuni realizzate

dalle imprese associate, le seguenti attività connesse:

- attività ricreative;
 - attività didattiche e culturali finalizzate alla riscoperta del patrimonio enogastronomico, etno-antropologico ed artigianale calabrese quali corsi, seminari, visite di ecomusei, musei del territorio e della cultura contadina; visite di siti turistici rurali inseriti in itinerari culturali tematici; nonché di turismo religioso-culturale;
 - attività di raccolta ed esposizione di attrezzi ed oggetti utilizzati nei processi produttivi tradizionali e nei laboratori artigianali con funzione illustrativa delle attività agricole e degli aspetti di vita rurale;
 - attività di pratica sportiva, pesca sportiva, attività agro-faunistiche-venatorie, escursionismo, ippoterapia e attività affini.
1. Costituiscono attività connesse all'azienda agricola e possono essere esercitate dalle aziende agrituristiche le:
 - attività didattiche, comprese l'organizzazione di «fattorie didattiche» attraverso percorsi formativi all'interno dell'azienda o delle aziende associate, che rispondono ai requisiti previsti dalla Carta della qualità delle fattorie didattiche;
 - attività sociali (fattorie sociali) che prevedono attività mirate a favorire il benessere e il reinserimento sociale di persone svantaggiate attraverso mansioni specifiche a contatto con l'ambiente rurale. Considerata la particolare attenzione che deve essere rivolta allo svolgimento di questa attività, gli operatori agrituristici dovranno, se svolte direttamente, essere in possesso degli eventuali attestati che li qualificano a svolgere tale attività.
 2. Le attività di cui ai commi precedenti sono finalizzate alla valorizzazione del territorio, del patrimonio e della cultura rurale e possono essere realizzate anche per mezzo di convenzioni con enti locali ed associazioni culturali locali.
 3. L'attività agrituristica può essere realizzata in forma associata con l'utilizzo di strutture e spazi messi a disposizione dalle aziende agrituristiche o da soggetti pubblici.

L'attività agrituristica è consentita secondo i volumi di seguito indicati:

- a) numero di posti letto massimo 30;
- b) numero di posti tenda o *roulotte* massimo 10;
- c) numero di posti tavola per pasto massimo 60 su media annua, secondo le modalità individuate dalla L.R. n. 2/2011

(Regolamento di attuazione della L.R. 14/2009).

La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

Art. 13 – Frazionamenti e accorpamenti

1) I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

2) Sui corpi catastali in zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ai 1,00 ha, per un periodo di 3 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di tecnico abilitato.

Art. 14 – Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2) Nell'ambito del territorio aperto i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

a. Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.

Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;

b. Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza. Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui

consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e.;

- c. **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e.;
- d. **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e.;
- e. **Corpi di fabbrica nuovi,** conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

- a. **altezza:** con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda, per gli edifici ad un piano terra min. 3,00 ml, max 3,50 ml, per edifici a due piani fuori terra, min. m 6, max. ml 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a valle. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a ml 2.,70 né maggiore di ml 3,80.;
- b. **spessore del corpo di fabbrica:** max m 6,50, min. ml 4,00. E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due piani; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni

- dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;
- c. **tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerte, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;
 - d. **sistema delle coperture:** a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 15° e 20° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm.), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;
 - e. **articolazione dei prospetti,** proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
 - f. **materiali di finitura (interni ed esterni),** selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

- a. La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui art. 12 lettera d. delle presenti Norme di Attuazione, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.
- b. Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali.
- c. I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale.

d. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

2) Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

3) Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

4) E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

Art. 15 – Annessi rustici e altri insediamenti produttivi

1) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50,00 ml dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500,00 ml se trattasi di allevamento per suini, 300,00 ml per avicunicoli e 100,00 ml per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle già definite zone territoriali A, B, C, F, G e individuate all'interno del *limite* del perimetro dell'*ambito urbano*.

2) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

3) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle già definite zone D ora *ambito produttivo*, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

4) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del Codice Civile. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

5) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

6) Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i., nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

Art. 16 – Aree ad edificazione indiretta (Eredità di Piano), Aree ad edificazione indiretta (Eredità di Piano) già convenzionate

Costituiscono le aree sottoposte alla disciplina vigente delle Zone C3 e D3 del PRG alla data di adozione del presente Piano.

Per le aree interessate – ad eccezione di quelle il cui schema di convenzione urbanistica è stato già approvato dal Consiglio Comunale – valgono le norme previste dallo strumento urbanistico generale vigente, condizionate dalle prescrizioni eventualmente indicate nelle schede di screening urbanistico-ambientale (Q.C.U. 6), atteso che le aree pubbliche (Standard) da rilasciare non potranno essere inferiori al 15% della Superficie Territoriale.

Per le aree ove non dovesse trovare applicazione l'eventuale Schema di Convenzione approvato dal CC, dovranno essere applicate le Disposizioni Generali contenute nell'art. 19 e le norme previste per le Nuove Aree di Trasformazione, in particolare quelle previste dall'art. 21

Art. 17 – Insediamenti diffusi individuati sul Territorio aperto

In queste aree sono ammesse nuove costruzioni nei limiti sotto specificati, e la conservazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione di pari volume. Il verde privato esistente dovrà essere rigorosamente conservato.

In caso di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione l'intervento dovrà tener conto delle caratteristiche qualitative del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e della morfologia urbana in generale.

La nuova costruzione è consentita con i seguenti parametri:

- l'Indice di Utilizzazione fondiaria è pari a 0,27 mq/mq;
- l'altezza massima degli edifici è espressa in numero di due piani fuori terra;
- l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra ml 2,70 e ml 3,30;
- la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 80 rispetto alla quota del marciapiede;
- il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 20% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie del lotto edificabile;
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 5,00; D3 = ml. 10,00
- Lunghezza max dei fronti = ml. 20,00

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC è consentito, per una sola volta, un ampliamento del 20% della superficie lorda di pavimento S_{lp} esistente. Tale ampliamento deve essere finalizzato all'adeguamento igienico sanitario delle unità immobiliari.

Il Permesso di Costruire sarà di tipo Convenzionato, il cui dispositivo normativo contenga il rilascio delle aree a Standard nella misura di mq. 24/ab. (verde e parcheggi).

Art. 18 – Insediamenti diffusi già presenti sul Territorio aperto (aree soggette al recupero degli insediamenti abusivi).

Alcuni nuclei di edificazione abusiva sono stati individuati, e, ai fini del loro recupero, delimitati e definiti dal presente Piano. Altri potranno essere individuati, delimitati e definiti in sede di pianificazione attuativa.

Nel caso in cui il piano attuativo da redigere successivamente

all'approvazione definitiva del presente Piano interessi aree sottoposte a vincoli tutori di qualsiasi natura, preventivamente all'approvazione il Comune acquisisce il parere dell'autorità competente alla tutela dei relativi vincoli.

I nuclei residenziali costituiti, quindi, da raggruppamenti di abitazioni abusive potranno essere oggetto di sanatoria urbanistica, previa redazione di un Progetto Attuativo Unitario a spese e cura dei proprietari i quali s'impegneranno a sottoscrivere adeguata Convenzione nel rispetto delle seguenti condizioni:

- ricognizione di tutte le superfici costruite al momento dell'adozione della presenti norme;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e allaccio alla rete dei pubblici servizi;
- rilascio delle aree a standard (D.I. 1444/68) nella misura di 24 mq./ab.;

Tale Progetto Attuativo Unitario, da redigere conformemente a quanto sopra e al combinato disposto dell'art. 29 della L. 47/'85 e all'art. 36 della L.R. 19/2002 e m.i, unitamente allo schema di Convenzione, dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio competente.

Per tutti gli abusi presenti sul territorio comunale, sparsi e non raggruppati, il cui effetto non ha prodotto trasformazioni fondiari, ma modificazioni o aggiunte ad edifici esistenti, già dotati di titolo abilitativo – nel rispetto delle norme previste dal presente PSC, - dovranno essere previste le aree a parcheggio secondo quanto stabilito *dall'art. 2 punto 2* del presente REU.

Capo III - IL SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 19 - Nuove Aree di Trasformazione e progetti di spazio pubblico. *Disposizioni generali*

L'attuazione delle previsioni di cui al presente art. del R.E.U., in ottemperanza al Decreto n. 14181 del 11.11.2011 - Regione Calabria - Dipartimento Ambiente, sono subordinate alle seguenti verifiche:

- *stima degli effetti ambientali indotti e delle eventuali misure di mitigazione/compensazione da prevedere.*

1. Le Nuove Aree di Trasformazione riguardano ambiti per i quali il PSC prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti di tipo turistico, a nuovi servizi, disciplinati in generale dalle presenti norme.

Tali aree - indicate nella Tavola Q.C.U.10 con numero progressivo da 1 a 5 - sono poste lungo la SS 522 (**1-2**), a ridosso del campo sportivo (**3**) e in località S. Nicodemo (**4**).

2. Tutte le Aree di Trasformazione sono soggette a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata ovvero ad attuazione diretta tramite "Permesso di Costruire convenzionato" secondo le modalità di seguito descritte. E' sempre obbligatoria la redazione di un Piano Attuativo in caso di modifica delle prescrizioni delle singole schede delle aree di trasformazione contenute nel Repertorio dei Progetti Unitari.

3. Tutte le aree a standards individuate nelle aree di trasformazione dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. La cessione gratuita al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito dell' Area di Trasformazione, dovrà essere definita in sede di convenzione. All'interno della Convenzione potrà essere stabilito che le aree cosiddette *compensative*¹ potranno rimanere di proprietà privata, ma gravate da vincolo di uso pubblico, secondo le modalità che verranno previste nella stessa Convenzione. Gli indici, i parametri e la "Scheda grafica prescrittiva" contenuti nel Repertorio dei Progetti Unitari costituiscono la base prescrittiva per la stesura del Piano Attuativo.

4. I Piani Attuativi o i Permessi di costruire Convenzionati possono non ricomprendere l'intero perimetro dell'Area di Trasformazione. In tal caso spetta al Dirigente o al Responsabile di Servizio con apposito Provvedimento e alla Giunta Comunale definire l'ambito minimo di intervento e lo strumento di attuazione da adottare, in coerenza con gli obiettivi indicati dal PSC per ciascuna area. All'interno di ciascun ambito dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti.

¹ Aree pubbliche o di uso pubblico oggetto di concertazione pubblico-privato, previste in aggiunta alle aree a Standard, le cui modalità sono specificate nelle Schede del Repertorio dei Progetti Unitari, che costituiranno parte integrante del presente REU.

5. Ciascun ambito dovrà inoltre prevedere una quantità minima di standards da rapportare al volume edificabile e proporzionale agli standards previsti per l'intera area di trasformazione.

Non è consentita la monetizzazione delle aree a standards che devono quindi essere completamente recuperate e cedute. Tuttavia possono essere monetizzate le aree *compensative* ad esclusione delle superfici corrispondenti alle realizzazioni appartenenti alle Azioni Strategiche del presente Piano (es. Parco lineare lungo la SS 522).

6. L'attuazione delle previsioni delle Aree di Trasformazione potrà avvenire nei seguenti modi:

a) a seguito di accordo complessivo dell'intera proprietà. In questo caso, gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede, attraverso Permesso di Costruire diretto, previa la stipula di Convenzione urbanistica e formalizzazione di apposito atto d'obbligo.

b) a seguito di accordo parziale tra i proprietari. In questo caso, gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede del Repertorio Progetti Unitari attraverso Permesso di Costruire diretto previa la stipula di Convenzione urbanistica e formalizzazione di apposito atto d'obbligo, con le seguenti limitazioni:

- la superficie minima di intervento deve essere identificata con almeno una area di concentrazione volumetrica;
- deve essere individuata proporzionalmente un'area da destinare a standards, nei casi in cui non fosse già individuata nella Tav. Q.C.U.10.

7. I PA o il "Permesso di Costruire convenzionato" dovranno essere conformi alle indicazioni previste dal PSC, salvo modeste rettifiche delle stesse, dovute a esigenze comprovate e determinate da situazioni di fatto, che dovranno comunque rispettare gli obiettivi e i principali elementi costitutivi specificati per ciascuna Area di Trasformazione.

8. L'acquisizione delle aree compensative può avvenire tramite cessione e/o realizzazione gratuita ed eventuale convenzionamento dell'utilizzo nel caso di attrezzature pubbliche. Le aree pubbliche compensative che verranno rilasciate con le stesse modalità di cui ai commi precedenti garantiranno una premialità urbanistica.

Art. 20 - Nuova area ad edificazione indiretta, area contrassegnata con il n. 1 (Intervento unitario Lacco-Parisi)

Questa area è destinata alla realizzazione di strutture turistico alberghiere la cui realizzazione deve seguire i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 5.000 mq
- indice di utilizzazione territoriale $0,135 \div 0,27^2$
- rapporto di copertura: max 20%

- altezza massima degli edifici: 2 piani compreso quello interrato;
- densità arborea: 2 alberi ogni 100 mq;
- densità arbustiva: 2 ogni 100 mq.
- superficie da destinare a parcheggi: secondo quanto stabilito dall'art. 2 punto 3 lettera c del presente REU.
- superficie minima da cedere e destinare a standard e/o verde pubblico: 15% della St.
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 15,00
- il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione all'interno della quale devono essere definite le modalità di allaccio ai servizi (acqua, luce, ecc.), e di depurazione delle acque;
- la cessione delle aree pubbliche (o il mantenimento della proprietà con apposito vincolo di uso pubblico) e la loro giusta collocazione dovrà essere concordata con l'Amministrazione anche in virtù del programma di cessione dell'intervento edificatorio limitrofo, al fine di evitare la cessione di *reliquati* di aree sparse e di favorire l'accorpamento delle stesse.

In queste zone gli interventi dovranno favorire l'incremento di filari e masse arboree attuando un programma di riforestazione al fine di rafforzare la funzione di filtro e di elemento di connessione biologica di tali aree, la cui cessione, dopo la loro piantumazione con essenze autoctone sia arboree che arbustive, deve essere stabilita da apposita convenzione.

Art. 21 – Nuova area ad edificazione indiretta contrassegnata con il n. 2 (Intervento a monte della SS n. 522)

Questa area è destinata alla realizzazione di strutture turistico alberghiere la cui realizzazione deve osservare i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 5.000 mq;
- indice di utilizzazione territoriale mq/mq $0,135 \div 0,27^3$;
- rapporto di copertura: max 20%
- altezza massima degli edifici: 2 piani compreso quello interrato
- densità arborea: 2 alberi ogni 100 mq;
- densità arbustiva: 2 ogni 100 mq.
- superficie da destinare a parcheggi: secondo quanto stabilito dall'art. 2 punto 3 lettera c del presente REU.

²La variabilità di tale indice è funzione degli accordi (*previe manifestazioni pubbliche che verranno determinate dall'attuazione del Piano Operativo Temporale*) tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale in merito al rilascio delle aree *compensative* e dell'eventuale realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Si dovrà tenere conto delle Disposizioni Generali che rivestono carattere prescrittivo e delle indicazioni grafico-progettuali contenute nel Repertorio dei Progetti Unitari.

³La variabilità di tale indice è funzione degli accordi (*previe manifestazioni pubbliche che verranno determinate dall'attuazione del Piano Operativo Temporale*) tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale in merito al rilascio delle aree *compensative* e dell'eventuale realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Si dovrà tenere conto delle Disposizioni Generali che rivestono carattere prescrittivo e delle indicazioni grafico-progettuali contenute nel Repertorio dei Progetti Unitari.

- superficie minima da cedere e destinare a standard e/o verde pubblico: 15% della St.
- D1 = ml. 20,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 15,00
- il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione all'interno della quale devono essere definite le modalità di allaccio ai servizi (acqua, luce, ecc.), e di depurazione delle acque.
- superficie minima da cedere e destinare a standard e/o verde pubblico: 15% della St. Tale superficie in ogni caso dovrà corrispondere allo sviluppo lineare di tutta la fascia interessata dall'intervento - che corre lungo la SS 522 - per una profondità di ml. 20,00, contrassegnata con una fascia verde nella Tavola Q.C.U.10.

Art. 22 - Nuova area ad edificazione indiretta contrassegnata con il n. 3 (Intervento a valle della SS n. 522)

L'attuazione delle previsioni di cui al presente art. del R.E.U., in ottemperanza al Decreto n. 14181 del 11.11.2011 - Regione Calabria - Dipartimento Ambiente, dovranno essere necessariamente sottoposti a Valutazione di Incidenza ai sensi della D.G.R. 749/2009, prima della loro attuazione, al fine di garantire la tutela e la conservazione adeguata dell'habitat e delle specie inserite nella Rete Natura 2000.

Tutta la superficie è confinante con un'area interessata da un SIC ai sensi della Direttiva Habitat 43/92/CEE. e pertanto sarà soggetta a valutazione d'incidenza secondo le disposizioni contenute nella L. 357/1997, nel Disciplinare previsto nella Deliberazione della Giunta Regionale 27 giugno 2004 n. 604, nel Regolamento Regionale 4 agosto 2008, n. 3.

Su tale superficie è prevista la realizzazione di strutture e servizi per il turismo: attrezzature turistico-alberghiere, ristoranti, secondo i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: secondo le modalità previste dalle Disposizioni Generali mq. 5.000;
- indice di utilizzazione territoriale 0,12 mq/mq;
- rapporto di copertura: max 20%;
- altezza massima degli edifici: ml. 3,50;
- piani fuori terra: 1 anche se parzialmente interrato;
- D1 distanza dal ciglio stradale della SS 522: ml. 20,00;
- distanza dalla linea ferrata: ml. 30,00;
- D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 12,00
- superficie da destinare a parcheggi: secondo quanto stabilito dall'art. 2 punto 3 lettera c del presente REU.
- superficie minima da cedere e destinare a standard e/o verde pubblico: 15% della St. Tale superficie in ogni caso dovrà corrispondere allo sviluppo lineare di tutta la fascia interessata dall'intervento - che corre lungo la SS 522 - per una profondità di ml. 20,00, contrassegnata con una fascia verde nella Tavola Q.C.U.10.

Inoltre dovranno rigorosamente essere osservate le seguenti note prescrittive.

Al fine della eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti alla costruzione dei nuovi manufatti, la fascia di rispetto

lungo la ferrovia è individuata quale specifica zona destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi.

Le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'intervento, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

Gli interventi di ambientazione comprendono:

- il mantenimento delle alberature e arbusti esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione degli stessi;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi e arbusti, utilizzando le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare ml. 10 per gli alberi, e gli arbusti dovranno avere una densità arbustiva pari a 4 arbusti ogni 100 mq;
- dovranno essere realizzate in prossimità delle infrastrutture stradali e ferroviarie aree di compensazione ecologica, consistenti nella creazione di habitat floro-faunistici sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione dei nuovi manufatti previsti;
- la definizione degli interventi relativi dovrà essere affidata a specialisti naturalisti;
- nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie;
- gli spazi adiacenti alla SS 522 saranno destinati a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

Tutte le indicazioni e le specificazioni prescrittive dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi, i cui interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante degli stessi.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione all'interno della quale devono essere definite le modalità di allaccio ai servizi (acqua, luce, ecc.), e di depurazione delle acque.

Art. 23 - Nuova area ad edificazione indiretta contrassegnata con il n. 4 (Intervento a ridosso del Campo Sportivo)

Questa area è destinata alla realizzazione di strutture turistico alberghiere la cui realizzazione deve osservare i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 5.000 mq;
- indice di utilizzazione territoriale 0,135-0,27⁴; (ed. indiretta 4)
- rapporto di copertura: max 20%
- altezza massima degli edifici: 2 piani
- densità arborea: 2 alberi ogni 100 mq
- densità arbustiva: 2 ogni 100 mq.
- superficie da destinare a parcheggi: secondo quanto stabilito dall'art. 2 punto 3 lettera c del presente REU.

⁴ La variabilità di tale indice è funzione degli accordi (previe manifestazioni pubbliche che verranno determinate dall'attuazione del Piano Operativo Temporale) tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale in merito al rilascio delle aree *compensative* e dell'eventuale realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Si dovrà tenere conto delle Disposizioni Generali che rivestono carattere prescrittivo e delle indicazioni grafico-progettuali contenute nel Repertorio dei Progetti Unitari.

- superficie minima da cedere e destinare a standard e/o verde pubblico: 15% della St.
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 15,00
- il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione all'interno della quale devono essere definite le modalità di allaccio ai servizi (acqua, luce, ecc.), e di depurazione delle acque. La cessione di tali aree dovrà avvenire dopo la piantumazione dell'essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono.

Art. 24⁵ - Nuova area ad edificazione indiretta - Loc. S. Nicodemo area contrassegnata con il n. 5.

Art. 25 – Aree puntuali di trasformazione nell'ambito della Città del Turismo

L'attuazione delle previsioni di cui al presente art. del R.E.U., in ottemperanza al Decreto n. 14181 del 11.11.2011 - Regione Calabria – Dipartimento Ambiente, dovranno essere necessariamente sottoposti a Valutazione di Incidenza ai sensi della D.G.R. 749/2009, prima della loro attuazione, al fine di garantire la tutela e la conservazione adeguata dell'habitat e delle specie inserite nella Rete Natura 2000.

Sono le aree comprese tra la SS 522 e la prima parte della Via del Mare per le quali il presente Piano prevede l'edificazione di manufatti a destinazione mista, al fine di restituire loro una connotazione funzionale di tipo urbana.

1) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- residenziale
- commerciale
- alberghiera
- artigianale;
- direzionale;
- bar e attività di ristoro.

2) Si attuano tramite intervento diretto. Sono ammessi gli interventi secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 40% della superficie fondiaria;
- indice di utilizzazione fondiaria U_f max = 0,66 mq/mq, così suddivisa:
 - $U_f = 0,40$ mq/mq al piano terra ad esclusivo uso commerciale con altezza max di piano pari a ml.3,70;
 - $U_f = 0,26$ mq/mq al piano superiore per tutti gli altri usi contemplati nel presente articolo;
 - numero di piani non superiori a 2 escluso il piano terra;
 - altezza massima pari a ml 6,50 misurata dal fronte più alto;
 - per manufatti a destinazione alberghiera è ammissibile la completa utilizzazione fondiaria U_f max = 0,66 mq/mq, la costruzione di tre piani fuori terra, inclusa l'eventuale parte interrata o seminterrata, fino ad un'altezza massima di ml. 10,00;
 - distanza minima tra i fabbricati non inferiore a ml 10,00;

⁴Articolo soppresso in data 15 giugno 2010, in quanto, da approfondito studio geologico, è emersa l'inidoneità all'edificazione dell'area interessata.

- distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 6,00 e distanza minima dal bordo stradale pari a ml 5,00 per il piano terra a destinazione commerciale e ml. 10,00 per le altre parti in elevazione;
- piantumazione di essenze arboree d'alto fusto (1 ogni ml. 7.50) lungo lo sviluppo della Via del Mare.

3) Gli interventi edilizi devono completare o riqualificare le opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento comprese le opere di salvaguardia ambientale.

Il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, la disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi.

Le aree pubbliche da rilasciare sono quelle relative a verde e parcheggi, 24mq. ab.

Art. 26 - Aree specializzate per servizi nell'ambito della Città del Turismo

L'attuazione delle previsioni di cui al presente art. del R.E.U., in ottemperanza al Decreto n. 14181 del 11.11.2011 - Regione Calabria - Dipartimento Ambiente, dovranno essere necessariamente sottoposti a Valutazione di Incidenza ai sensi della D.G.R. 749/2009, prima della loro attuazione, al fine di garantire la tutela e la conservazione adeguata dell'habitat e delle specie inserite nella Rete Natura 2000.

Sono le parti di recente formazione costituite da edilizia discontinua e priva di qualità urbana, a prevalente destinazione turistico-ricettiva con frange di edifici a carattere residenziale.

1) Sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni di pari volume, nei quali casi l'intervento dovrà tenere conto delle caratteristiche qualitative del contesto (altezze, allineamenti, linee di gronda, ecc.) e dei caratteri architettonici presenti.

– E' previsto il mantenimento degli usi in atto e la possibilità dell'intercambiabilità, ovvero la modifica delle destinazioni d'uso parziali o totali, scegliendo tra quella turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera e quella residenziale;

Le nuove costruzioni nei limiti dell'utilizzazione fondiaria pari a $U_f = 0,27$ mq/mq dovranno attenersi alle seguenti disposizioni generali:

– l'altezza massima degli edifici è espressa in numero due piani fuori terra;

– l'altezza di interpiano potrà essere compresa fra m 2,70 e m 3,30;

– la quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 20 rispetto alla quota del marciapiede;

– il rapporto massimo di copertura non potrà essere superiore al 25% del lotto edificabile e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 60% della superficie del lotto edificabile;

– D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;

– Lunghezza max dei fronti = ml. 20,00

– dei parametri urbanistici specificati per ciascuno intervento la S_{lp} rappresenta il limite massimo dell'edificabilità ammessa, mentre il volume massimo V_{max} ha valore indicativo, essendo legato a elementi variabili quali l'altezza massima dei piani.

– il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura piana, continua a padiglione o a capanna e manto in

laterizio, vano scala da ricavarsi dal volume costruito. I materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

Il Permesso di Costruire in dette aree viene rilasciato a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione quantificati sulla base delle tariffe vigenti.

2) Gli interventi si realizzano attraverso DIA o Permesso di Costruire Convenzionato per come specificato nella Sezione 3 del presente Regolamento e comunque previo il rilascio delle aree a verde e parcheggio nella misura di 24 mq./ab.

Art. 27 - Interventi unitari nell'ambito della Città del Turismo

L'attuazione delle previsioni di cui al presente art. del R.E.U., in ottemperanza al Decreto n. 14181 del 11.11.2011 - Regione Calabria - Dipartimento Ambiente, dovranno essere necessariamente sottoposti a Valutazione di Incidenza ai sensi della D.G.R. 749/2009, prima della loro attuazione, al fine di garantire la tutela e la conservazione adeguata dell'habitat e delle specie inserite nella Rete Natura 2000.

Per queste aree - già destinate alla realizzazione di strutture turistico alberghiere il presente Piano, avendo recepito la conformazione urbanistica del precedente PRG, prevede delle modificazioni procedurali con conseguenti prescrizioni e variazioni delle indicazioni operative e dei parametri:

- superficie minima di intervento: 5.000 mq Regolamento Edilizio Urbanistico.
- indice di utilizzazione territoriale mq/mq $0,135 \div 0,27^6$
- rapporto di copertura: 15%
- altezza massima degli edifici: 2 piani;
- densità arborea: 2 alberi ogni 100 mq;
- densità arbustiva: 2 ogni 100 mq.
- superficie da destinare a parcheggi: secondo quanto stabilito dall'art. 2 punto 3 lettera c del presente REU.
- superficie minima da cedere e destinare a standard e/o verde pubblico: 15% della St.
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 20,00
- il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione all'interno della quale devono essere definite le modalità di allaccio ai servizi (acqua, luce, ecc.), e di depurazione delle acque;
- la cessione delle aree pubbliche (o il mantenimento della proprietà con apposito vincolo di uso pubblico) e la loro giusta collocazione dovrà essere concordata con l'Amministrazione anche in virtù del programma di cessione dell'intervento edificatorio limitrofo, al fine di evitare la cessione di *reliquati* di aree sparse e di favorire l'accorpamento delle stesse.

In queste zone gli interventi dovranno favorire l'incremento di filari e masse arboree attuando un programma di riforestazione al fine di rafforzare la funzione di filtro e di elemento di connessione biologica di tali aree, la cui cessione, dopo la loro piantumazione con essenze autoctone sia arboree che arbustive, deve essere stabilita da apposita convenzione.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso, considerata condizione inderogabile dal presente PSC.

⁶La variabilità di tale indice è funzione degli accordi (previe manifestazioni pubbliche che verranno determinate dall'attuazione del Piano Operativo Temporale) tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale in merito al rilascio delle aree *compensative* e dell'eventuale realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Si dovrà tenere conto delle Disposizioni Generali che rivestono carattere prescrittivo e delle indicazioni grafico-progettuali contenute nel Repertorio dei Progetti Unitari

Art. 28 - Ambiti per attrezzature turistico-balneari

Resta individuata una fascia di territorio profonda circa 50 metri a partire dall'arenile verso l'interno – meglio individuata nella Tav.Q.C.U.10 quale Ambiti per attrezzature turistico-balneari – nella quale non è ammessa la realizzazione di manufatti di tipo residenziale.

Sono consentite le realizzazioni delle seguenti attrezzature: bar, ristoranti, servizi igienici, spogliatoi.

Uf=0,10 mq/mq;

Hmax=3,50 m;

D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;

le aree a parcheggi come stabilito dall'art. 2 punto 3 lettera c del presente REU.

I manufatti dovranno essere posti ortogonalmente alla linea di costa.

In quest'ambito è prevista una strada di decongestionamento del traffico veicolare che corre per un tratto a ridosso dell'arenile per poi risalire lungo il costone roccioso che porta sulla SS 522. Inoltre una strada pedonale collega sempre a ridosso dell'arenile la Via del Mare con Capocozzo.

Art. 29 - Area interessata da Convenzione urbanistica di tipo concertativo

Per tale area è stato siglato un accordo di tipo concertativo con l'Amm.ne Comunale e con altri Enti sovraordinati, le cui modalità attuative sono ivi già state regolate, al cui testo normativo si rimanda.

La mancata attuazione entro i tempi previsti genera il rinvio alle modalità urbanistico-conformative di cui all'art. 27.

Art. 30 – Ambiti produttivi di tipo artigianale

- 1) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:
 - industriale;
 - artigianale;
 - commercio all'ingrosso;
 - residenza di servizio alla produzione con SIp non superiore a mq 200
 - direzionale;
 - bar e attività di ristoro di servizio alle aree produttive.

È vietato l'insediamento di: industrie insalubri di I classe; depositi di rottamazione e attività comunque comportanti degrado del paesaggio, inquinamento, ecc.

2) Per le attività produttive è ammessa l'utilizzo di uno spazio per l'esposizione e la vendita dei propri prodotti con una superficie utile netta non superiore al 20% della superficie utile netta totale e comunque non superiore a mq 150.

3) Si attuano tramite intervento diretto. In tali aree sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come meglio specificato nella Sezione 2 Capo I, l'ampliamento e il completamento tramite nuova edificazione delle aree libere secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 40% della superficie fondiaria;
- numero di piani destinati all'attività produttiva e alle funzioni tecnico amministrative non superiori a 2;
- N. 2 piani fuori terra;
- altezza massima pari a ml 10,00, solo per i volumi tecnici;
- D3 distanza minima tra i fabbricati non inferiore a ml 15,00;
- D2 distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 7,50;
- D1 distanza minima dal bordo stradale pari a ml 7,50;
- piantumazione di essenze arboree 1 ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Per adeguamenti funzionali degli edifici esistenti è consentito un ampliamento una tantum fino a mq 100 di superficie coperta anche in deroga al rapporto di copertura esistente. E' consentito il superamento del limite di altezza per cicli produttivi che necessitino di particolari impianti.

4) Gli interventi edilizi devono completare o riqualificare le opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale.

Il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, la disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi.

Deve essere prevista la messa in dimora di alberature ad alto fusto scelte tra le specie arboree locali e disposte lungo l'intero perimetro della superficie utilizzata dall'attività.

La cessazione o il trasferimento dell'attività rientranti in queste zone comportano l'adeguamento dell'area e degli edifici a quanto consentito dalle norme di zona entro la quale l'area stessa si colloca.

All'interno di tale ambito l'obiettivo è quello di realizzare un'area verde da destinare a campo da golf; questa attrezzatura costituisce un elemento di integrazione all'offerta turistica del territorio comunale.

Capo IV - Sistema dei servizi

Art. 31 - Attrezzature per lo sport e il tempo libero

L'attuazione delle previsioni di cui al presente art. del R.E.U., in ottemperanza al Decreto n. 14181 del 11.11.2011 - Regione Calabria - Dipartimento Ambiente in ordine alla realizzazione area verde da destinare a campo da golf e annesse superfici destinate a residenza alberghiera, club house e parcheggi pianificata, l'attuazione è subordinata all'elaborazione di una procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. e R.R. n.3/2008 e ss.mm.ii., specifica che approfondisca gli effetti generati dalle trasformazioni.

All'interno di tale ambito l'obiettivo è quello di realizzare un'area verde da destinare a campo da golf; questa attrezzatura costituisce un elemento di integrazione all'offerta turistica del territorio comunale.

L'edificazione connessa a tale intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale mq/mq 0.035 di cui:
- Superficie destinata a club house e servizi in genere 60% della superficie massima ammissibile;
- Superficie destinata a residenza alberghiera 40% della superficie massima ammissibile, con un massimo di 250 posti letto;
- Superficie da destinare a parcheggi: secondo quanto stabilito dall'art. 2 punto 3 lettera c del presente REU.
- Altezza H max edifici 2 piani.
- D1 = ml. 5,00; D2 = ml. 6,00; D3 = ml. 12,00;
- Lunghezza max dei fronti = ml. 15,00 ad eccezione del club house;

Modalità d'intervento: strumento urbanistico attuativo.

Le superfici destinate a parcheggio dovranno essere realizzate esclusivamente con spazi di sosta e di manovra in materiale permeabile (tipo grigliato erboso, terra battuta, etc.) ed essere piantumate.

E' consentito l'intervento di realizzazione del campo da golf anche attraverso l'individuazione di un perimetro di intervento inferiore a quello individuato nelle planimetrie del PSC. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione di una struttura di 9 buche secondo gli standards federali.

Nel caso di realizzazione di una struttura golfistica di dimensioni minori di quelle previste dal PSC, la superficie eccedente non può essere in alcun modo utilizzata ai fini della edificabilità prevista per l'area.

- gli interventi previsti, compreso il percorso tecnico del golf, dovranno essere raccordati e coerenti/compatibili con le risorse naturali ed il contesto agricolo, paesaggistico, ambientale interessato e circostante, riducendo al minimo le trasformazioni morfologiche;
- dovrà essere garantita e dimostrata la quantità di acqua necessaria per l'irrigazione in relazione alla effettiva necessità, dimostrando il mantenimento dell'equilibrio del bilancio idrico della falda sotterranea

e del normale deflusso delle acque piovane lungo i fossi interessati. E' sempre escluso l'attingimento delle acque da fiumi e da acquedotti pubblici;

- non dovranno essere alterati in modo significativo il reticolo idrico/sistema di regimazione e la circolazione idrica superficiale e profonda;
- devono essere garantiti il recupero dell'acqua in esubero nell'irrigazione del percorso, nonché un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica
- devono essere prioritariamente utilizzate le infrastrutture e la viabilità esistenti anche con forme di valorizzazione dell'offerta ricettiva limitrofa.

Art. 32 – Verde Pubblico

Le aree a verde pubblico saranno disciplinate da il ***piano del verde urbano***, quale strumento che consentirà di determinare un programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici dell'area urbana.

2) Il *piano del verde urbano* potrà essere predisposto dietro incarico dell'Amministrazione Comunale.

- 3) Il *piano del verde urbano* sarà costituito dai seguenti elaborati:
- a. *censimento del verde* , contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di *carta di rilievo del verde urbano*, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;
 - b. un *regolamento del verde* , che dovrà contenere norme sulla progettazione, l'attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e comporrà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, ecc.
 - c. un *piano degli interventi sul verde pubblico* , che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;
 - d. un *piano generale delle manutenzioni del verde pubblico* , che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;
 - e. un *piano generale di programmazione del verde* , che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;
 - f. un *piano di promozione del verde* , che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del

rispetto del verde presso i cittadini;

4) Il *piano degli interventi* potrà essere successivamente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico, mentre l'intero piano del verde dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall'Amministrazione.

5) Il piano del verde dovrà essere realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano. Il gruppo di lavoro avrà al suo interno almeno un architetto e sarà coordinato da un dottore agronomo o da dottore forestale iscritto all'Albo.

Art. 33 - Parco Urbano lineare lungo la SS n. 522

Contrassegnata con una fascia verde nella Tavola Q.C.U.10, corre per un tratto della SS 522, sia a valle che a monte, per una profondità di ml. 20,00 e uno sviluppo di circa Km. 2, costituendo uno degli interventi pubblici più significativi del presente PSC.

La ragione di questa scelta nasce dall'esigenza e dalla volontà pianificatrice di tutelare ed esaltare uno dei luoghi tra i più straordinari per bellezze paesaggistiche della Calabria.

L'intenzione è quella di realizzare uno spazio di fruizione destinato non solo al residente ma soprattutto all'avventore che avrà la possibilità di fruire di tale spazio anche se in forma fugace.

Sono previste attrezzature urbane legate alla sosta delle persone e degli autoveicoli che penetreranno nelle apposite aree- attraverso una strada complanare e parallela alla SS 522 - il cui disegno attuativo si rimanda a una fase successiva ed operativa del presente PSC.

Al fine di evitare costose procedure espropriative - la superficie sarà oggetto di acquisizione attraverso sistemi negoziali che consentono una notevole riduzione di costi per la pubblica amministrazione.

Tali aree dovranno essere cedute dai proprietari degli immobili interessati all'edificazione con una superficie pari al 15% della St.

Art. 34 - Aree per la protezione civile (SPC)

L'area del campo sportivo in fase di emergenza potrà essere utilizzata quale area di ammassamento delle persone e dei mezzi della protezione civile.

Le aree di primo soccorso invece sono localizzate nei punti maggiormente sensibili dell'abitato del capoluogo.

Queste aree essendo destinate alla realizzazione di insediamenti di breve e medio periodo saranno localizzate in prossimità parti urbane infrastrutturate (strade, reti tecnologiche, ecc).

Infine per le aree di attesa si utilizzeranno gli spazi pubblici aperti (piazze, giardini, slarghi) localizzati all'interno dei centri abitati.

L'area che si ricaverà dall'attuazione del PAU ricadente all'interno delle **mura analogiche** del capoluogo - oltre a svolgere la funzione di verde pubblico - sarà progettata con criteri e funzioni di area di attesa e primo soccorso della Protezione Civile così come contrassegnata nella Tavola Q.C.U.10. Tale area è da considerare in aggiunta a quelle sopra individuate.

Art. 35 – Impianti di distribuzione dei carburanti

E' prevista la realizzazione di un punto di distribuzione dei carburanti lungo la SS 522, essendo stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire.

Art. 36 – Direttive per la monetizzazione delle aree pubbliche destinate a servizi

E' attribuita al Comune ed al lottizzante la facoltà di richiedere, in luogo dell'obbligazione di cessione delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (gli standard), di versare una "somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree".

Questa opportunità deve costituire solo l'estrema *ratio*, atteso che il Comune deve stabilire e concordare con l'operatore immobiliare il rilascio di aree pubbliche adeguate a sostenere la trasformazione in senso pianificatorio del territorio interessato, attraverso il trasferimento all'Ente di superfici adeguate a realizzare servizi per la collettività già insediate e per quella da insediare.

In fase istruttoria il Comune è tenuto a respingere le proposte progettuali contenenti previsioni di cessione di ridotte superfici sparse, i cosiddetti *reliquati*, proponendo invece che le stesse vengano accorpate e comunque secondo un disegno generale che possa configurare una discreta qualità urbana.

Il comune può quindi richiedere all'operatore di una iniziativa immobiliare di sostituire l'obbligo di cessione delle aree con una distinta obbligazione pecuniaria, quantificata secondo i criteri normativi indicati, dando così vita alla fattispecie correntemente denominata della "monetizzazione".

Con i fondi così introitati, l'amministrazione si fa carico di reperire altrove le superfici corrispondenti, o magari di sostituire questi standard di superficie con altri servizi.

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards potrà avvenire per singolo caso previa deliberazione della Giunta Comunale, supportata da un'istruttoria che motivi il maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione delle aree.

Nel rispetto dei disposti definiti dal Regolamento Edilizio Urbanistico la valutazione dell'opportunità della monetizzazione avverrà qualora l'acquisizione di tale aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, alla loro forma o localizzazione.

L'ammontare della monetizzazione deve essere definito in modo da consentire al Comune di acquisire, anche mediante procedura espropriativa, le aree non dismesse dai privati.

Per cui può essere assunto come costo base il valore di mercato per ogni metro quadro di terreno da specificare ulteriormente in base alla potenzialità edificatoria della relativa zona d'intervento espresso dall'indice territoriale di edificabilità moltiplicato per adeguati coefficienti stabiliti dall'Ufficio Tecnico e approvati dalla Giunta Municipale.

Le opere individuate e monetizzate vanno realizzate nel triennio successivo.

Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere introitate nell'apposito PEG con vincolo di destinazione per l'acquisizione e realizzazione di opere pubbliche.
Il presente articolo non è applicabile per le aree definite

Art. 37 – Edifici in fregio alle strade

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

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

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

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

Art. 38 – Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami

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

Capo V – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 39 – Le infrastrutture della mobilità

- 1) Le infrastrutture della mobilità comprendono: le sedi stradali, i nodi stradali e le relative aree di rispetto.
- 2) Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli enti competenti istituzionalmente.
- 3) Per ciò che riguarda la viabilità storica devono essere conservati i seguenti elementi se di rilevanza storica:
 - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
 - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - le opere d'arte;
 - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi.

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

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

Eventuali variazioni di tracciato sono ammesse quando:

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

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

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

- 4) Negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti da potenziare o migliorare. Il tracciato definito in cartografia ha valore indicativo; tuttavia la progettazione esecutiva non potrà introdurre modificazioni sostanziali; le variazioni saranno finalizzate a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

Art. 40 – Linee per il trasporto energetico

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

- 2) Le linee aeree di distribuzione locale di energia elettrica sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:
- emergenze geologiche;
 - centri urbani e aggregati minori, all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrate in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

Art. 41 – Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni

- 1) Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:
- emergenze geologiche,
 - centri urbani e aggregati rurali minori,
 - strade vicinali e viabilità storica relativamente al tracciato e a una fascia di 10 ml per lato.
- 2) Nelle aree in cui è consentita l'installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritta una distanza minima di 100 m dagli edifici destinati ad ospitare persone.

Art. 42 – Aree cimiteriali

All'interno delle aree di rispetto non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti, ma le stesse possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

Art. 43 - Infrastrutture ferroviarie

1. Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e alle relative fasce di rispetto; comprende inoltre la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali.
2. In queste zone ogni intervento è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione e dell'Amministrazione ferroviaria.
3. Le distanze di rispetto dalla ferrovia sono indicate con una fascia di rispetto all'esterno del Centro Abitato, mentre all'interno del Centro Abitato valgono le disposizioni di legge. In tale aree non è ammessa alcuna nuova edificazione, ma solo interventi di manutenzione degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
4. All'interno del Centro Abitato, qualora la linea di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

SEZIONE 2

NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA

Capo I – LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 44 – Definizione degli interventi

1) Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge sono così definiti:

a – Interventi di manutenzione ordinaria

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

b – Interventi di manutenzione straordinaria

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

c – Interventi di restauro e risanamento conservativo

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

cs – Interventi di restauro su immobili notificati

Per gli immobili notificati ai sensi del D.lgs 42/04 si applica la nozione di restauro ivi contenuta all'art. 29: «Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale». Gli interventi su tali immobili sono competenza professionale dei soli architetti, mentre il progetto strutturale può essere di competenza anche degli ingegneri.

d – Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi

mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti;
- la demolizione con fedele ricostruzione realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, la stessa collocazione e lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione nel lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di servizi igienici, cucine o verande agli organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze. Tali addizioni funzionali, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie, possono raggiungere una superficie utile non superiore a mq 12 per le unità immobiliari aventi superficie utile lorda non superiore a mq 120, e senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria. L'incremento volumetrico deve essere realizzato sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Inoltre, devono essere inquadrati nella sistemazione dell'intero lotto e con riferimento alle caratteristiche degli edifici contermini;
- altre addizioni non computabili ai fini degli indici di fabbricabilità con le quali si realizzino: i volumi tecnici; le autorimesse legate da vincolo pertinenziale a unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati, nei limiti previsti dalla L. 122/89;
- il rialzamento del sottotetto, a condizione che la copertura sia rimasta alla quota di imposta originaria, senza modificare la tipologia della copertura e senza creare nuove unità immobiliari fino ad un massimo di cm 30.

e. – Interventi per il superamento delle barriere architettoniche

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

f. – Realizzazione di autorimesse interrato

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

- delle aree classificate "verde privato di valore storico e

ambientale”;

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

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

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

h – Ristrutturazione urbanistica a parità di volume esistente

Sono gli interventi legati alla demolizione e alla ricostruzione di una quantità di volume pari a quella esistente. Nel volume esistente non sono computabili: i volumi precari, senza fondazioni; le tettoie composte di coperture e pilastri; i volumi tecnici (serbatoi, silos, depositi, ecc.); i volumi non assentiti o non condonati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

i – Ristrutturazione urbanistica con variazione dei parametri

La ristrutturazione urbanistica consiste in un insieme sistematico di interventi finalizzato a ridefinire l'assetto insediativo esistente. Comprende la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con o senza ricostruzione; la modifica o la trasformazione della suddivisione in lotti; dei tracciati della viabilità di servizio; del rapporto fra spazi edificati e non; del rapporto fra spazi pubblici e privati. La ricostruzione è assoggettata a parametri edilizi definiti dal presente Regolamento urbanistico per i singoli casi.

Art. 45 – Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi

1) Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione – comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne – che vi si intendono realizzare, con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata.

2) Ai sensi della legislazione vigente per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, gli elaborati tecnici di progetto dovranno comprendere:

RILIEVO

- a. Planimetria generale di inquadramento territoriale in scala 1/1.000.
- b. Rilievo planimetrico quotato, in scala 1/200 degli edifici e dell'area di contorno estesa alle pertinenze, con l'indicazione

e la localizzazione delle essenze arboree e arbustive, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, recinti, sentieri di accesso ecc.) e degli annessi rustici minori esistenti.

- c. Rilievo architettonico quotato, in scala 1/50, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai), prospetti e sezioni, con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente e con indicazione dei tipi edilizi, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali.
- d. Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio, con la finalità preciPAU di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti, nel caso di riattivazione di un numero di unità funzionali superiori a quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.
- e. Documentazione fotografica generale e di dettaglio, relativa a: pertinenza, complesso edilizio e tutti gli elementi architettonici e costruttivi significativi (gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica), sia interni che esterni.

PROGETTO

- a. Progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze, in scala non inferiore a 1/200 con indicazione delle nuove opere, essenze arboree e materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.
- b. Progetto di intervento, nella scala 1/100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di:
 - unità minime di intervento e destinazione d'uso;
 - pertinenze di ciascuna unità funzionale, accessi, percorsi, parcheggi;
 - edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;
 - progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, degli impianti tecnologici, allacciamenti, canalizzazioni, risorse energetiche, approvvigionamento idrico e smaltimento;
 - modalità e fasi di attuazione degli interventi.
- c. Progetto edilizio nella scala 1/50, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo;
- d. progetto dei particolari costruttivi di dettagli esterni, in scala adeguata, con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture;
- e. Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto:
 - ai caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio;
 - alla classificazione di valore e alle destinazioni d'uso ammesse indicate nella scheda specifica;

- al valore di insieme del rapporto tra complesso e contesto urbanistico e/o paesistico.

Dovranno inoltre essere descritte le modalità e i procedimenti di restauro e le tecnologie adottate, in riferimento alle singole parti significative del complesso edilizio e agli spazi aperti.

Art. 46 – Modalità di intervento

1) Per modalità di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento.

2) Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

COPERTURE E SOLAI

Rinnovo strutturale del tetto.

Saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in pietra o in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti. L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "a vista" e, per l'orditura secondaria, correnti di legno segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli. Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm 10. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica.

Controsoffitti.

I vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

Manto di copertura.

Deve essere realizzato nelle forme e materiali originari: o in tegole e coppi, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai.

Valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al *rinnovo strutturale del tetto*. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti,

dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate.

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, o a pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", così come le commettiture arretrate per più di un centimetro, anzi dovrà essere privilegiata la finitura "a rasa pietra" con malta di calce. Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne.

È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciata storicamente stratificata (ricfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Nuove aperture possono essere introdotte in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici (in questo caso dovranno avere la dimensione massima di mq 0,40 con infisso metallico a specchiatura unitaria e senza dispositivi di oscuramento esterni). Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere, di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti

Infissi esterni.

Dovranno essere in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale"). Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza

dispositivi di oscuramento esterni. Non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in alluminio anodizzato. Dispositivi di oscuramento: per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista e per gli annessi agricoli riutilizzati a fini abitativi non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno. Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, "alla napoletana", di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso. Porte esterne di ingresso alle abitazioni o garage e depositi: devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro. E' ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura. Le porte di negozi o botteghe saranno dotate di serramenti in profilati di ferro verniciato brunito, o in legno verniciato. Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice. Ulteriori specificazioni sulle modalità di costruzione di tali elementi sono contenute nelle schede.

IMPIANTI, FINITURE INTERNE E INTERVENTI STRUTTURALI

Impianti igienico-sanitari.

Il rifacimento di impianti igienico sanitari esistenti è di norma ammesso; nei casi in cui la loro realizzazione abbia alterato sensibilmente l'impianto architettonico originario (ad esempio, con il parziale tamponamento della loggia, con l'introduzione di volumetrie in aggetto, ecc.) è subordinato alla verifica di soluzioni alternative finalizzate alla rimozione o riconfigurazione di tali recenti superfetazioni. L'installazione di nuovi impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare dovrà avvenire:

- per i bagni, in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (evitando la formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente);
- per la cucina senza la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello). Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, potrà essere realizzata una nuova cucina in altro vano adiacente. Nel rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento, eventuali

centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Le canne fumarie dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio possibilmente entro scarichi preesistenti evitando il taglio della muratura. Il rifacimento o introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico, ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpati e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi.

Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

La realizzazione di chiusure e aperture interne non dovrà alterare lo schema distributivo principale. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista.

Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti interni.

Pavimenti.

Devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari eventualmente sostituiti o integrati con materiali tradizionali. Devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.). Si dovrà comunque evitare l'introduzione di materiali quali graniti o marmi.

Rivestimenti interni.

Sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione e, nel vano cucina tradizionale, limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata. Il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta.

SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

Rifacimento della sistemazione esterna.

Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme

tradizionali.

Costruzione di vespai e scannafossi.

Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale con le modalità specificate per i *marciapiedi*.

Marciapiedi girocasa.

Quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti; le lastre dovranno essere di forma regolarizzata con superficie a "spacco di cava".

Sistemazione del resede.

Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio:

- in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo *opus incertum* e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) o in mattoni, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;
- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.

Arredo vegetazionale.

Sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie e latrine storiche, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni. È ammessa l'introduzione di nuove

essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle conifere, estranee all'ambiente tradizionale come il cipresso argentato dell'Arizona, e delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

Recinzioni.

Sono da conservare quelle originarie di pregio; per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

- in zona agricola sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato) con esclusione del tipo a "ferro battuto". L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura e di forme curvilinee;
- nei tessuti storici è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.

Sistemazioni del terreno.

Devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

- 3) Per tutti gli edifici è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione per non recare danno al pubblico decoro e comunque all'ambiente nel quale sono inseriti.

Art. 47 – Locali interrati

- 1) E' ammessa la realizzazione di vani interrati destinati esclusivamente a locali accessori (cantine, magazzini e simili) con altezza interna non superiore a ml 2,40, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche degli edifici e dei loro resedi, purché siano compresi entro la proiezione dei muri perimetrali.
- 2) L'intervento è comunque subordinato all'approvazione di un progetto che dimostri la compatibilità con le strutture architettoniche e ambientali esistenti.

Art. 48 – Ruderì

- 1) È ammessa la ricostruzione di ruderi la cui consistenza

volumetrica sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e/o da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. La ricostruzione dovrà avvenire secondo modalità architettoniche tradizionali nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili da tale documentazione.

2) La ricostruzione sarà inoltre subordinata alla esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità o sistemazioni che comportino l'abbattimento di alberature di alto fusto significative. Dovrà essere inoltre garantito il trattamento dei rifiuti e lo smaltimento dei liquami con adeguate tecnologie ecocompatibili.

Art. 49 – Demolizioni e ricostruzioni

1) In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

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

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

Le forme di aggregazione e disposizione sul lotto dovranno rispettare le seguenti condizioni:

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

3) E' comunque vietata la demolizione e/o distruzione di manufatti

e memorie di interesse storico documentario, quali ruderi, annessi agricoli minori (forni, pozzi, stalletti, ecc.), muretti a secco di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeverate ecc.

Capo II – RIDUZIONE CONSUMI ENERGETICI E DIFFUSIONE DELLE FONTI RINNOVABILI

Si precisa che - poiché i principi e le norme che regolano e disciplinano la materia relativa alle fonti rinnovabili sono in continua evoluzione - le prescrizioni contenute nel presente Capo hanno efficacia sempre fino all'emanazione ed entrata in vigore di nuove disposizioni di leggi nazionali e regionali.

Art. 50 – I principi

La riduzione dei consumi energetici, attraverso interventi che riducono il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi; diminuendo l'inquinamento luminoso.

Le fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica.

Il ciclo dell'acqua, riducendo fabbisogni e consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero, la depurazione, il riutilizzo per gli usi compatibili; nella direzione di aumentare la permeabilità dei suoli; sviluppando l'utilizzo di tecnologie e sistemi di risparmio.

Art. 51 – Le categorie

Quattro sono le categorie fondamentali da tenere conto che contemplano le opportunità di intervento possibili nelle trasformazioni edilizie e urbanistiche:

- 1) i contenuti che nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione devono essere considerati "obbligatoriosi";
- 2) i requisiti e le applicazioni che devono essere favoriti e incentivati nei nuovi interventi edilizi e nelle ristrutturazioni;
- 3) le semplificazioni amministrative per l'installazione delle fonti rinnovabili.
- 4) gli incentivi comunali di tipo economico, fiscale e urbanistico, per favorire la realizzazione degli interventi con obiettivi energetico-ambientali.

Art. 52 – Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni

- 1) *Utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari.*

I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il

50% delle superfici devono prevedere l'installazione di pannelli solari termici per soddisfare il fabbisogno di acqua calda per gli usi igienico-sanitari. La progettazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti privilegiando l'esposizione a sud, sud-est, sud-ovest con una inclinazione ottimale; i serbatoi di accumulo devono essere posizionati preferibilmente all'interno degli edifici. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

2) *Aumentare l'isolamento termico degli edifici, per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo.*

I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle coperture e dei muri perimetrali devono soddisfare obiettivi di risparmio energetico per il riscaldamento invernale, espressi in termini di fabbisogno massimo di consumo annuale per riscaldamento (come kWh su metro quadro all'anno).

Nei nuovi interventi edilizi dai computi relativi alle volumetrie e superfici edificabili sono esclusi gli aumenti di spessore realizzati per esigenze di isolamento termico per tutto lo spessore che nei muri esterni supera le dimensioni minime di 30 cm fino a 50 cm complessivi, nei solai con spessore oltre i 20 cm fino a 45 cm.

Le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini edificatori.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e la sostituzione delle finestre è fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri, con cavità contenente gas a bassa conduttività.

3) *Valorizzare gli apporti solari passivi per ridurre il fabbisogno di riscaldamento e raffreddamento ambientale*

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di demolizione e ricostruzione la progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, e invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature. Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, si devono valorizzare le superfici vetrate più ampie e le serre nelle facciate esposte verso sud, sud-ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le finestre si devono avvicinare ai minimi rapporti previsti dalla legge. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti preferibilmente a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Negli elaborati di progetto si dovrà motivare le scelte che riguardano: le superfici irraggiate direttamente dal sole di inverno, il numero medio di ore di esposizione collocate a sud, il contributo di colori e materiali delle superfici esterne e delle alberature; l'ombreggiamento delle chiusure vetrate nel periodo estivo; l'utilizzo di serre solari.

4) *Efficienza energetica e uso razionale dell'energia*

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che riguardino almeno il 50% delle superfici di edifici con più appartamenti e il rifacimento degli impianti

di riscaldamento, si dovranno installare sistemi per la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento, così da garantire una ripartizione corretta dei consumi energetici effettuati da ogni singola abitazione.

5) *Riduzione dell'inquinamento luminoso esterno*

Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

6) *Riduzione dei consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero nel ciclo naturale delle acque, la depurazione e il riutilizzo per gli usi compatibili.*

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio, le coperture e il rifacimento degli impianti idrici, si dovrà predisporre la raccolta dell'acqua meteorica dalla copertura degli edifici per l'accumulo in un vaso sotterraneo. L'acqua recuperata sarà riutilizzata per gli usi interni all'edificio nei WC e/o per convogliarle nei corsi d'acqua superficiali, nelle aree permeabili, per l'irrigazione.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio, le coperture e il rifacimento degli impianti idrici, in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici, si dovrà predisporre un sistema di recupero delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, docce, vasche da bagno per essere raccolte in una vasca sotterranea di condensa grassi e per passare nelle vasche di fitodepurazione. Una volta depurate le acque saranno riutilizzate negli usi interni all'edificio nei WC e/o per convogliarle nei corsi d'acqua superficiali, nelle aree permeabili, per l'irrigazione.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e il rifacimento degli impianti idrici, si dovranno installare sistemi di contabilizzazione individuale dei consumi di acqua nelle singole abitazioni con tecnologie e sistemi per la riduzione dei consumi negli usi sanitari come doppi pulsanti nelle cassette di scarico per volumi differenti di acqua, rubinetti a risparmio idrico, miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce.

Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili per almeno metà delle aree, con alberature ad alto fusto nel numero minimo di 1 ogni 30 metri quadri.

Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree attraverso la scelta di superfici che consentano la crescita dell'erba, con griglie antisdrucchio e alberature ad alto fusto distribuite nell'area e in numero minimo di 1 ogni 4 posti auto.

Art. 53 – Requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico e idrico da favorire e incentivare

- 1) *Soluzioni da promuovere nella direzione dell'aumento dell'inerzia termica per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale*

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorita l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabili, anche in presenza di apporti gratuiti.

- 2) *Soluzioni da promuovere nella direzione dell'uso razionale dell'energia e dell'efficienza energetica*

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardino singole abitazioni nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato è il gas o sistemi di efficienza uguale o maggiore.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi pubblici e privati nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione).

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali di climatizzazione.

- 3) *Riduzione dell'effetto isola di calore negli spazi urbani*

Sono favoriti i progetti degli spazi aperti che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.

- 4) *Diffusione dell'utilizzo di impianti solari fotovoltaici per i fabbisogni elettrici negli edifici*

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi, terziari e industriali pubblici e privati è favorita l'installazione di impianti solari fotovoltaici. L'installazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti a falde e nei tetti piani; è preferibile una esposizione a sud, sud-est, sud-ovest secondo una inclinazione ottimale.

- 5) *Certificazione energetica degli edifici*

L'amministrazione comunale favorisce i nuovi interventi edilizi e gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che conseguono gli obiettivi posti dalla Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento e la certificazione energetica degli edifici.

- 6) *Soluzioni nella direzione della riduzione dei consumi elettrici*

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli

impianti elettrici è favorito l'utilizzo di illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.

7) *Riduzione dei consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero nel ciclo naturale delle acque, la depurazione e il riutilizzo per gli usi compatibili.*

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti idrici, in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici è favorita la predisposizione di un sistema di depurazione delle acque nere da reimmettere nella rete fognaria.

8) *Utilizzo di materiali atossici*

Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.);
- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.);
- l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili;
- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; Riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

Art. 54 – Semplificazioni dei procedimenti amministrativi per gli impianti da fonti rinnovabili

1) L'installazione di impianti da fonti di energia rinnovabile sono così regolamentate.

E' considerata attività libera:

- installazioni di pannelli per impianti solari termici per una superficie inferiore o uguale ai 20 mq;
- installazione di impianti fotovoltaici per una potenza inferiore o uguale ai 3kW;
- installazione di impianti eolici per potenze inferiore o uguale ai 5kW;

Sono soggetti a DIA:

- installazioni di pannelli per impianti solari termici per una superficie fra i 20mq e i 100mq;
- installazione di impianti fotovoltaici per una potenza superiore

ai 3 kW e inferiore ai 10kW;

- installazione di impianti eolici per potenze comprese fra i 5kW e i 50 kW.

Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo.

2) Nelle aree a destinazione agricola, artigianale e produttiva l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile dal vento attraverso impianti eolici di piccola taglia, con generatori di altezza fino a 20 metri, e di potenza complessiva fino a 80 chilowatt è soggetta a Dichiarazione di Inizio Attività. Sono fatte salve le specifiche indicazioni di tutela paesaggistica e ambientale che riguardino le aree.

Si precisa che - poiché i principi e le norme che regolano e disciplinano la materia relativa alle fonti rinnovabili sono in continua evoluzione – le prescrizioni contenute nel presente Capo hanno efficacia fino all'emanazione ed entrata in vigore di nuove disposizioni di legge.

Capo III – GEOLOGIA DEI LUOGHI E RISCHIO SISMICO

Art. 55 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano

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

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

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

1) CLASSE 1 – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

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

2) CLASSE 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

Aree edificabili previi interventi di preparazione, consolidamento e/o di sistemazione idraulica di media complessità.

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

3) CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

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

In questa classe ricadono pertanto le aree caratterizzate da condizioni

di pericolosità serie che non possono in alcun modo essere trascurate in fase di modifica della destinazione d'uso dei terreni. L'utilizzo di queste zone è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine volti a meglio definire l'entità e la distribuzione dei fenomeni attraverso rilievi, prove in sito ed in laboratorio e ogni altra attività che possa consentire di precisare le idonee destinazioni, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune. Gli studi dovranno inoltre definire gli interventi atti alla mitigazione del rischio e, dove possibile alla sua completa rimozione.

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

4) **CLASSE 4 – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI**

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

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

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

Art. 56 – Prescrizioni geologiche

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

1) *Zone idonee - Fattibilità senza particolari limitazioni*

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

2) *Zone moderatamente idonee - Fattibilità con modeste limitazioni*

Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ancora ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88 per tutti i livelli di pianificazione urbanistica particolareggiata e di progettazione previsti dalla legge (preliminare, definitivo ed esecutivo).

Si prescrive inoltre di:

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

- preferire opere di sostegno e controripa altamente drenanti (gabbioni, terre rinforzate) o comunque prevederne un accurato drenaggio a tergo;
- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste, scarpate), curando l'immediato rinverdimento di queste ultime;
- curare il drenaggio di scavi e sbancamenti, con l'eventuale bonifica di terreni imbibiti presenti al contorno dell'area di intervento. Prevedere comunque la capillare raccolta delle acque drenate, che andranno convogliate verso la rete fognaria o gli impluvi naturali stabili;
- verificare che i pozzetti siano sempre in perfetta efficienza, coperti da chiusino o griglia che impedisca l'accidentale o deliberata immissione di materiale in grado di intasare la sezione;
- evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
- limitare al minimo gli spandimenti irrigui, in particolare nelle aree già per loro natura imbibite e soprattutto nelle vicinanze delle aree in dissesto, particolarmente vulnerabili, curando la manutenzione della rete di drenaggio la cui funzionalità andrà garantita nel tempo;
- prevedere per le aree destinate ad insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.

3) *Zone poco idonee - Fattibilità con consistenti limitazioni*

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

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

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

- geostatica della zona;
- procedere agli scavi di una certa importanza per campioni di pochi metri;
- richiedere particolare attenzione nel controllo delle modalità di esecuzione dei lavori.

4) *Zone non idonee - Fattibilità con gravi limitazioni*

Nelle aree comprese in questa classe non sono ammesse nuove costruzioni. Sono però consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/01, e successive modifiche e integrazioni ovvero:

Art. 3.

Definizioni degli interventi edilizi (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

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

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

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

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

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

- gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento di edifici e manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di manutenzione ordinaria, come definita dalla lett. a), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 380/01,

- salvo le demolizioni senza ricostruzioni;
- l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone quali parcheggi, campeggi o sistemazioni similari;
 - gli scavi e la posa in opera di cavi, tubazioni o similari che precludano la possibilità di attenuare o di eliminare le cause che determinano condizioni di rischio;
 - i depositi di materiale di qualsiasi genere;
 - le opere di regimazione idraulica, plateazioni, deviazioni, rettificazioni o altri interventi che restringano l'alveo, salvo quelli individuati sulla base di progetti necessari ad ovviare a situazioni di pericolo, a tutelare la pubblica e privata incolumità e per motivi di ordine igienico-sanitario;
 - lo scavo, il riporto, la trasformazione morfologica dei luoghi;
 - la costruzione di muri anche non sporgenti dal piano campagna;
 - la posa di tralicci, pali, teleferiche, a carattere duraturo o permanente;
 - la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche e cave;
 - i piccoli invasi e le derivazioni d'acqua;
 - qualunque intervento che possa essere di danno alle sponde e/o alle opere di difesa esistenti;
 - le recinzioni;
 - la tombinatura dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99;
 - i ponti con franco minimo di un 1 m e per un T=100 anni

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

Manutenzione delle sponde

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

Difese radenti, scogliere, arginature e opere di difesa

Sono consentite le difese radenti senza restringimento della sezione dell'alveo e a quota non superiore al piano campagna, realizzate in modo tale da non deviare le acque verso la sponda opposta e consentire sempre l'accesso al corso d'acqua. Pertanto sono ammesse le opere di privati per semplice difesa delle sponde dei loro beni che non alterino in alcun modo il regime del corso d'acqua. Si fa riferimento a quanto disposto dagli art. 58 e 95 del T.U. 523/904. Tali opere non dovranno interessare, per quanto possibile, aree demaniali. Il privato proprietario dovrà provvedere al periodico controllo e manutenzione delle opere di difesa. In caso di cedimento delle stesse il ripristino dovrà essere effettuato ad esclusivo carico del proprietario.

Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica, solo se compatibili

con l'assetto dell'alveo. Sono consentiti esclusivamente per i progetti di sistemazione idraulica e di manutenzione dell'alveo le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

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

Attraversamenti in superficie

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

Sono ammessi gli attraversamenti per la realizzazione di infrastrutture pubbliche e private. Alla documentazione progettuale dovrà essere allegata una relazione idrologica-idraulica redatta da un tecnico abilitato al fine di verificare la compatibilità dell'intervento previsto con le condizioni idrauliche specifiche del sito. La relazione dovrà contenere il calcolo della portata di piena per un tempo di ritorno non inferiore a 100 anni. Per corsi d'acqua di piccole dimensioni e infrastrutture di modesta importanza potranno essere assunti tempi di ritorno inferiori purché giustificati da esigenze tecniche ben specifiche adeguatamente motivate e purché comunque non comportino un aggravamento del rischio idraulico sul territorio. Dovrà inoltre essere valutato il tipo di fondazione e la sua interazione con gli argini esistenti evitando di comprometterne la stabilità. In generale le spalle degli attraversamenti non dovranno poggiare sugli argini esistenti; eventualmente si dovrà prescrivere il consolidamento dei tratti di argine interessati

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

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

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

Manufatti realizzati in subalveo

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

Tombinature

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 sono ammesse coperture non inquadrabili tra i ponti o l'ampliamento di quelle esistenti quando dirette ad ovviare a situazioni di pericolo, a garantire la tutela della pubblica incolumità e la tutela igienico-sanitaria.

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

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

Infrastrutture tecnologiche

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

Estrazione di materiale litoide

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

Scarichi in corsi d'acqua

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

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

Art. 57 – Rischio sismico

Direttive ed indirizzi

In tutto il territorio comunale si osservano le prescrizioni di cui alla Legge 02/02/1974 n. 64, nonché con le disposizioni contenute nel D.M. n° 39 del 03/03/1975 e successive modificazioni ed integrazioni e con le norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996 con particolare riferimento alle limitazioni in materia di altezze e distanze in ambito costruttivo e con la L.R. 27/04/1998 n.7.

Disposizioni normative

Dovranno essere eseguite tutte le prove specialistiche previste per i Comuni ricadenti in area sismica e, in particolare, dovranno essere

eseguite ricerche per accertare la stratigrafia, la geomeccanica degli strati sepolti, la presenza o meno di acque superficiali o di falda, le caratteristiche geotecniche degli strati, la caratterizzazione sismica del sito, dovranno essere eseguite prove di laboratorio.

Art. 58 – Attività estrattive

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

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

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

Direttive ed indirizzi per il recupero delle cave esistenti

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

SEZIONE 3

Capo I – MODALITA' DI GESTIONE DEL PIANO (Progetti e Piani Attuativi)

Art. 59 – Disposizioni generali

- 1) L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità - civile, penale ed amministrativa - stabilita dalle norme vigenti per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
- 2) I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere iscritti, nell'ambito delle rispettive competenze, agli albi professionali e devono attenersi, sotto il profilo disciplinare, alle specifiche disposizioni che li riguardano.
- 3) Gli elaborati di progetto dovranno riportare la firma ed il relativo timbro dell'Ordine professionale di appartenenza.
- 4) Il titolare della permesso di costruire dovrà, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, comunicare al Comune il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore (o specificare se i lavori sono in economia).
- 5) Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, contestualmente alla denuncia predetta o con atto separato, dovranno comunicare l'accettazione dell'incarico loro affidato, ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità. Qualsiasi variazione successiva deve essere denunciata al Comune, entro otto giorni dal suo verificarsi.

Art. 60 – Modalità di attuazione

Le previsioni del presente Regolamento urbanistico si attuano:

- mediante Piani Attuativi Unitari così come definiti dall'art 30 della L.R. 19/2002;
- mediante Progetti Unitari;
- mediante interventi diretti;

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

Inoltre il PSC si attua per mezzo di Piani Attuativi (PA) previsti dalla legislazione statale e regionale.

2. In particolare il PSC è attuato mediante i seguenti strumenti:

- piano particolareggiato (art. 13 L. 1150/1942);
- piano di zona per l'edilizia economica e popolare (L. 167/1962);
- piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (L.

865/1971);

- piano di lottizzazione (L. 1150/1942)
- piano di recupero (L. 457/1978);
- programma integrato di intervento "conforme" al PSC
- programma di recupero urbano (L. 493/1993)

3. Sono inoltre strumenti non istituzionali della pianificazione territoriale e urbanistica:

- programmi integrati di intervento (art. 16 L. 179/92)
- programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21/12/1994)

Ambiti assoggettati a preventivo strumento urbanistico attuativo

1. Il PSC individua con apposita simbologia i perimetri delle aree interessate da obbligo di preventivo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. All'interno di tali perimetrazioni, gli ambiti minimi di intervento potranno essere individuati con apposito provvedimento del Dirigente o Responsabile di Servizio e della Giunta Comunale. In ogni caso, è ammessa una modifica del perimetro definito dal presente PSC, con un limite massimo di variazione dell'area del 10%, e conseguente adeguamento delle zone a seguito della definizione esecutiva dell'intervento.

Programmazione e pianificazione in corso di attuazione: disposizioni generali

1. Nella tavola Q.C.U. 10 "Carta di Sintesi del REU", sono individuate con apposita simbologia grafica le aree interessate da PA già approvati e convenzionati dall'Amministrazione Comunale. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali PA, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata ai PA di iniziativa privata.

2. Ferme restando le superfici lorde di pavimento o le volumetrie convenzionate, tali PA potranno essere modificati per adeguarsi alle prescrizioni stabilite dalla tavola Q.C.U. 6 - "Schede di screening urbanistico-ambientale relative ai PdL in atto e in itinere"

Programmazione e pianificazione in corso di attuazione: disposizioni specifiche

3. Zona Residenziale di espansione turistica

Nelle "Zone Residenziali di espansione turistica" individuate dal PRG vigente lungo la costa a nord, i parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

- superficie minima di intervento: 5.000 mq
 - It 0,40 mc/mq
 - Altezza massima degli edifici 2 piani parametri ecologici
 - Ip 50% (2 alberi/80 mq; 2 arbusti/100 mq)
- disposizioni particolari:
- l'intera superficie di intervento St corrisponde a superficie fondiaria;
 - le aree a standards nella misura pari a 80 mq/100 mc sono un minimo inderogabile;
 - la realizzazione di strade di distribuzione ai lotti e gli allacciamenti obbligatori sono a carico dei lottizzanti e non sono computabili ai fini della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione;
 - la tipologia edilizia è preferibilmente quella della casa uni-bifamiliare su lotto; non sono consentiti edifici in linea; sono consentiti edifici a schiera solo se questi seguono l'andamento orografico e sono coerenti

con le modalità di sbancamento sotto definite;

- Il progetto di Piano Attuativo deve prevedere le modalità di sistemazione del lotto;
- le recinzioni dei lotti devono essere realizzate attraverso l'utilizzo di elementi vegetali (siepi);
- non sono consentiti sbancamenti e reinterri superiori a 2,5 m.
- i nuovi edifici devono localizzarsi ad una distanza non inferiore a m. 20,00 dalla SS 522;

in ogni caso non possono essere utilizzati ai fini edificatori

- i terreni con pendenza superiore al 25% riferita all'intera area di intervento.

- ogni intervento è preordinato alla redazione di una indagine geotecnica di dettaglio.

- per le aree ricadenti all'interno del perimetro di Sito di Interesse Comunitario valgono le disposizioni di cui alla Legge 3571997, Deliberazione della Giunta Regionale 27 giugno 2005 n. 604, Regolamento Regionale 4 agosto 2008 n.3.

Art. 61 – Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati

1) Nei casi in cui la normativa d'intervento obbliga i soggetti titolari del Permesso di Costruire all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio dell'atto da parte del Comune è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, e alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- approvazione, da parte della Giunta Comunale di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- presentazione di una garanzia fidejussoria pari all'importo delle opere, stimato sulla base del progetto esecutivo.

2) La garanzia fidejussoria rimarrà accesa fino a che non verrà eseguito il collaudo delle opere stesse; se questo avrà avuto esito favorevole il Comune autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fidejussione verrà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere di mancata esecuzione, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole.

Art. 62 – Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni

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

Art. 63 – Piani urbanistici attuativi già completati o in corso di esecuzione

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

Art. 64 – Concessioni e autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico Edilizio

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

Art. 65 – Regolamento edilizio

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

Art. 66 – Norme per l'edificabilità

- 1) La destinazione dei suoli a zone edificabili, anche a regime di intervento diretto, secondo le previsioni di piano e delle presenti Norme, non conferisce il titolo di edificabilità per le aree che manchino delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 10 della L. 765/67.
- 2) Un suolo è edificabile solo se provvisto delle opere di urbanizzazione primaria così come stabilito dalla L. 847/64 e precisamente: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), nuclei elementari di verde attrezzato, secondo le percentuali e i criteri fissati dalle presenti Norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 67 – Rilascio del Permesso di Costruire

- 1) Il Permesso di Costruire necessario alla realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, è condizionata al rispetto dei seguenti criteri:

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

Art. 68 – Variazione di destinazione d'uso

- 1) Le destinazioni d'uso intese come insieme di funzioni previste e ammissibili nel territorio sono quelle definite dalla Legge Regionale.
- 2) Il cambio di destinazione d'uso degli immobili, edifici e aree, anche in assenza di opere, è soggetto alla Denuncia di Inizio di Attività di cui all'art 57 della L. R.
- 3) La Denuncia di Inizio di Attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, determinato dal Comune.
- 4) Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere superficie utile lorda inferiore a 65 mq; solo sul 5% delle superfici utili totali dell'intervento potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore con un minimo di mq 28.

Art. 69 – Norme per l'attuazione della perequazione urbanistica

Le aree di trasformazione e quelle individuate dai progetti unitari sono soggette ai meccanismi della "perequazione urbanistica". Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono alla organizzazione e alla compiutezza formale delle parti urbane interessate. Le aree unitarie, appositamente individuate in cartografia, si articolano in due gruppi cui è attribuito un unico indice convenzionale di edificabilità (ICE):

- a. aree già destinate all'agricoltura nel precedente PSC;
- b. aree già destinate a servizi nel precedente PSC;

- 1) L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà dell'ambito che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie che emergono dal PSC. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.
- 2) La superficie territoriale *St* di ogni perequazione viene divisa in

superficie edificabile *Se*, superficie compensativa pubblica *Scep* e superficie a standard.

- Per *Se* si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione esclusa la viabilità ad essa funzionale.
- Per *Scep* Superficie convenzionale di edificabilità pubblica si intende la superficie da cedere o convenzionare con l'Amministrazione, in aggiunta alla quantità minima di standard prevista per legge.
- Per superficie a *standard* si intende il minimo inderogabile da assegnare ad ogni abitante teorico da insediare all'interno dell'area.

La situazione patrimoniale degli standard primari sarà definita in sede di redazione dello strumento attuativo e/o relativa convenzione.

In alcune schede progettuali (Allegato) sono compresi edifici per i quali eventualmente può essere prevista la demolizione. Il loro volume viene riconosciuto in aggiunta a quello definito dall'indice convenzionale di edificabilità. La definizione della cubatura di detti edifici dovrà risultare da un accurato rilievo grafico e fotografico. Il nuovo volume sarà assoggettato al contributo degli oneri di urbanizzazione come nuovo edificio. I volumi che vengono riconosciuti sono quelli regolarmente assentiti o condonati anche se non riportati nelle schede. L'incidenza delle varie proprietà all'interno di ciascuna perequazione viene stabilita in ragione delle specifiche potenzialità edificatorie. La potenzialità edificatoria viene definita moltiplicando la superficie in proprietà che ricade all'interno di ciascuna area unitaria per il rispettivo indice convenzionale di edificabilità; a tale risultato va aggiunta l'entità dell'eventuale volume in demolizione come stabilito dal presente comma.

3) I nuovi interventi sono soggetti all'approvazione di un Piano Attuativo Unitario o di un Progetto Unitario - per come definito nelle Tavole del RUE - che prevedano, inoltre, la dotazione di aree per servizi a standard secondo le modalità di legge e le prescrizioni definiti nel Repertorio dei Progetti.

4) I P.A.U. seguono, per la relativa approvazione, l'iter procedurale definito dall'art.30 della L.R. 19/2002.

5) I Progetti Unitari nel caso siano proposti in conformità a quanto definito dal presente RUE, superano di fatto le procedure di approvazione urbanistica preventiva da parte del Consiglio Comunale, essendo demandata alla Giunta Comunale il controllo operativo di quanto già stabilito con l'approvazione definitiva del presente strumento urbanistico generale.

Tali interventi sono da considerarsi conformi a quanto definito dal presente RUE quando rispettano le aree destinate alle varie funzioni e i parametri urbanistici ivi riportati. Sono consentite, peraltro, limitate variazioni ai perimetri di dette aree per aggiustamenti conseguenti ad esigenze funzionali e/o alla particolare orografia dei luoghi.

6) Possono essere proposte, in ogni caso, soluzioni planivolumetriche alternative purché firmate dai proprietari interessati.

Nel caso la proposta venga presentata da una parte dei proprietari, la stessa dovrà estendersi ad una porzione significativa dell'ambito di

perequazione e dovrà armonizzarsi con la parte di scheda non oggetto di variazione, ponendo attenzione alle connessioni con il restante ambito.

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

Nel caso i privati presentino un Progetto Unitario con caratteristiche progettuali diverse da quelle contenute nella scheda, (variazioni dell'assetto viario, modificazioni planimetriche delle aree pubbliche) dovranno essere comunque complessivamente rispettate le superfici e le quantità relative ai parametri stabiliti nelle prescrizioni progettuali contenute in ciascuna scheda. In questo caso la nuova soluzione progettuale non costituirà variante al PSC, ma essendo comunque una variante anche se formale e non sostanziale, la stessa dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale

7) Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, la stessa potrà essere suddivisa in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale e da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.

8) La distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti deve essere almeno uguale all'altezza dell'edificio più alto;

9) Deve inoltre essere rispettato, ove presente, il limite di allineamento e/o arretramento riportato sulle tavole del Repertorio di Progetto.

10) La distanza delle nuove costruzioni dalle strade e dai confini del comparto di progettazione unitaria, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del corpo edilizio prospettante e, in ogni caso, non inferiore a 5,00 ml, salvo i casi espressamente e/o graficamente previsti nelle schede progettuali.

11) Nelle aree pubbliche *Scp* definite nelle schede è sempre ammessa:

- la realizzazione di opere pubbliche approvate dal Consiglio Comunale;
- la realizzazione di una quota volumetrica di Edilizia Convenzionata;
- la realizzazione di volumetria residenziale ad opera di privati, cui per ragioni di natura e di utilità pubblica è stata sottratta una superficie di terreno dislocata in qualsiasi parte del territorio, alla quale è stata attribuita l'adeguata potenzialità edificatoria.

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

E' obbligatorio che il Consiglio Comunale approvi una disciplina che regoli i rapporti patrimoniali conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici di dettaglio.

Nell'ambito dei Progetti Unitari le cubature di edilizia residenziale da realizzare ad opera dei privati, sulle superfici definite dalla scheda di

progetto, le aree pubbliche da cedere, le opere da realizzare e da cedere al Comune a collaudo avvenuto, dovranno essere oggetto di una stipula di Convenzione il cui schema dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale.

Nel caso la volumetria da convenzionare sia inferiore a 500 mc, è facoltà della Giunta Comunale concederne la monetizzazione, definita su stima, come differenza fra il valore di mercato e quello dell'edilizia convenzionata.

Art. 70 – Regolamento e Piani Attuativi del PSC

1) Le disposizioni contenute nel presente Regolamento dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

2) In caso di interventi diretti, in particolare mediante Permesso di Costruire, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento.

3) In caso di interventi complessi, mediante Permesso di Costruire convenzionato ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento. Restano fermi i limiti di distanza minima tra i fabbricati definiti come inderogabili dalla normativa vigente in materia di Piani attuativi.

I PROVVEDIMENTI

Art. 71 – Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo

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

- opere di manutenzione ordinaria
- opere edilizie che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici dirette ad eliminare le barriere architettoniche per i portatori di handicap;
- le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- la demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
- la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
- i miglioramenti fondiari connessi all'attività agricola, che non comportano scavi o riporti di terreno;
- la costruzione o la installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio;
- le protezioni stagionali e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi delle leggi regionali in materia;
- le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di cm 21 x 30;
- l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree

vincolate ai sensi di legge o appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico.

2) Possono altresì eseguirsi eccezionalmente, senza preventiva concessione o autorizzazione, le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo. Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco e al dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la regolare pratica edilizia.

Art. 72 – Permesso di Costruire

1) Ai sensi del vigente quadro normativo, sono soggette a rilascio di Permesso di Costruire gli interventi per ristrutturazione e nuova costruzione.

2) Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal Dirigente competente, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia su proposta del Responsabile del procedimento.

3) Nell'atto del Permesso di Costruire vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Art. 73 – Dichiarazione di Inizio Attività

1) Ai sensi del vigente quadro normativo sono soggette a Dichiarazione di Inizio Attività:

- le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- le opere di sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari;
- la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- le Varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di

Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori;

- la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 9, comma 1° della L. 122/89 e come disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione.

2) In alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante Dichiarazione di Inizio Attività:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi negli ambiti storici, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione delle previsioni del PSC per quanto riguarda le Aree di Trasformazione.

3) La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richieste dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/04.

4) E' comunque fatta salva la facoltà di chiedere il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 e 2.

Art. 74 – Mutamento di destinazione d'uso

1) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione ovvero D.I.A. o Permesso di Costruire rilasciati ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2) Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 35% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq. per ogni unità immobiliare.

3) Sono soggetti ad Dichiarazione di Inizio Attività i mutamenti di destinazione d'uso connessi a trasformazioni fisiche e quelli che implicano un uso appartenente ad una diversa categoria di carico urbanistico (Cu).

- 4) Il mutamento delle destinazioni d'uso è oneroso. Gli oneri in ogni caso non possono superare quelli previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- 5) Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso che comporta una modifica degli standard urbanistici il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al reperimento dei relativi standard.
- 6) Le Norme di Attuazione possono prevedere per alcune zone, qualora sia impossibile reperire le aree per standard ed in particolare per parcheggi, il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a standard richieste.

Art. 75 – Opere pubbliche

- 1) Per le opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce il Permesso di Costruire. L'accertamento di conformità allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento.
- 2) In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di legge.
- 3) Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia.
- 4) Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.
- 5) Fanno eccezione al regime del permesso di costruire:
 - le opere relative alla difesa nazionale;
 - le opere e gli interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4°, del D. Lgs 18/8/2000 n° 267;
 - le opere eseguite direttamente dallo stato su beni demaniali e non;
 - le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 18/4/1994 n° 383 e successive modifiche.

Art. 76 – Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire o delle opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività

- 1) Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Lavori, limitatamente alle opere di cui al comma 2 dell'art. 55 (Dichiarazione di Inizio Attività) è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione, nei modi espressamente previsti dalla legge e dal PSC
- 2) Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.
- 3) Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori, disciplinati da apposita Convenzione previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.

LE PROCEDURE

Art. 77 – Presentazione della domanda di Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività

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

Art. 78 – Titolarità

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

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
- il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- l'affittuario agrario di cui alla L. n. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
- il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
- l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
- il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
- l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
- l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
- il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere la concessione/autorizzazione edilizia ad eseguire i relativi lavori.

2) In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

3) L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma n. 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4) L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del

proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Art. 79 – Contenuto della domanda di Permesso di Costruire

- 1) La domanda di Permesso di Costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere i seguenti dati:
 - a. generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo, le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda;
 - b. numero del codice fiscale del richiedente;
 - c. dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare domanda di Permesso di Costruire;
 - d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e. generalità del progettista, del direttore lavori, del responsabile della sicurezza con relativa indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza; nel caso di più progettisti, generalità di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera;
 - f. descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
 - g. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

- 2) La domanda deve riportare l'elenco dettagliato di tutti gli allegati presentati.

- 3) La domanda deve essere accompagnata dalle dichiarazioni del progettista, o del coordinatore referente per l'intera opera nel caso di più progettisti.

Art. 80 – Contenuto della Dichiarazione di Inizio Attività

- 1) Il soggetto legittimato presenta all'Ufficio competente, nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

- a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare la Dichiarazione di Inizio Attività;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione: - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste; - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- 2) La Dichiarazione di Inizio Attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
- 3) La Dichiarazione di Inizio Attività deve essere accompagnata dalle dichiarazioni del progettista, o del coordinatore referente per l'intera opera nel caso di più progettisti.
- 4) Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

Art. 81 – Documentazione tecnica

- 1) Le richieste di Permesso di Costruire nonché la Dichiarazione di Inizio Attività devono essere accompagnate da adeguata documentazione amministrativa e da elaborati tecnico progettuali che consentano le necessarie verifiche tecniche, nonché dagli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.
- 2) Tutti gli elaborati grafici, in numero minimo di 3 copie, devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista.
Nel caso di Dichiarazione di Inizio Attività una delle tre copie verrà riconsegnata al dichiarante, vidimata dal comune.

3) In caso si tratti di aree vincolate (per tutte le aree sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.), il numero di copie passa da tre a sei per gli elaborati grafici e la relazione e da uno a tre per la documentazione fotografica.

Art. 82 – Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire

1) La domanda di Permesso di Costruire deve essere accompagnata, fatti salvi gli elaborati prescritti da leggi speciali o da norme di settore, dalla seguente documentazione:

- fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda).
- documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento (se in variante a un progetto concessionato e non sono intervenute modifiche alla proprietà, non è necessario);
- estratto di mappa in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziata l'area oggetto di intervento e tutti i mappali interessati dall'intervento; nella planimetria dovrà essere indicata con campitura in colore, trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza con gli edifici che risulteranno sul lotto al termine dei lavori, applicando agli stessi gli indici del piano regolatore;
- estratto di PSC (in vigore o eventualmente adottato) e/o del Piano Attuativo con l'esatta ubicazione del lotto o dell'immobile oggetto dell'intervento.

2) In caso di nuova costruzione e ricostruzione devono essere inoltre prodotti i seguenti documenti tecnici:

- a. relazione tecnica illustrativa;
- b. planimetria/e quotata/e d'insieme (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione di:
 - dimensioni del lotto oggetto di intervento;
 - punti cardinali;
 - strade con la relativa toponomastica e ampiezza (la planimetria dovrà essere estesa fino a comprendere la viabilità pubblica);
 - posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni al lotto o immobile) e in progetto con precisate tutte le altezze e le eventuali pareti cieche;
 - quote altimetriche, esistenti e di progetto, del terreno e degli spazi esterni al fabbricato riferite alla quota zero; distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti (qualora il lotto sia interessato da diverse zone territoriali omogenee dovrà anche essere indicata la distanza dal limite di zona);
 - eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - le aree a parcheggio pubblico e privato;
 - la sagoma di eventuali parcheggi o accessori interrati;
 - le superfici permeabili e drenanti;
 - il trattamento di massima del suolo non edificato all'interno del lotto;
 - le principali urbanizzazioni esistenti (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione), ove necessario;

- la posizione della recinzione in progetto o esistente. L'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
- rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso (scala 1:200 o superiore a seconda delle dimensioni del lotto);
- elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati sulle tavole) per la verifica della conformità con gli indici di PSC e della eventuale variante;
- piante dei vari piani (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. In tutte le piante dovranno essere altresì indicate le linee di sezione, le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti, le diverse unità immobiliari;
- sezioni (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica collocate in punti significativi con la vuotatura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda e delle altezze necessarie per la verifica degli indici urbanistico-edilizi;
- prospetti dell'opera progettata (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti dovrà essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore (nel caso di opere che interessino porzione di edifici in linea o a cortina, sarà sufficiente la rappresentazione di parte dei prospetti adiacenti, tracciata a semplice contorno, integrata da documentazione fotografica che comprenda le facciate laterali a quella di intervento);
- prospetti e sezione della recinzione;
- piante dell'intervento in progetto con dimostrazione del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative stesse;
- planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicazione della rete di fognatura interna completa di pozzetti di raccordo e condensa grassi, dimensionamento delle eventuali fosse settiche, fino al punto di immissione nella rete pubblica;
- planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicate tutte le opere di urbanizzazione in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, illuminazione, acqua, metano) e relativo computo metrico estimativo;
- qualora per la complessità dell'intervento si richieda una visione d'insieme del/i fabbricato/i in progetto deve essere prodotta una assonometria in scala adeguata;
- rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10X15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (escluso

ristrutturazione interna) comprese le alberature esistenti, nonché planimetria generale con i punti di ripresa, in originale.

- 3) In caso di interventi di varianti o modifiche a fabbricati esistenti devono essere inoltre prodotti i seguenti documenti tecnici:
- tavola parametrica di confronto delle piante, dei prospetti e delle sezioni con evidenziati gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni e rosso per le costruzioni).
- 4) In caso di interventi su edifici di valore storico o testimoniale e loro pertinenze, con particolare riferimento agli interventi negli ambiti storici deve essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:
- per le piante: indicazione delle orditure dei solai, dei tipi di pavimentazione e degli elementi di finitura tipologici quali gradini, soglie e simili, nonché del tipo di materiale;
 - per i prospetti: indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori;
 - per gli spazi scoperti: indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrale, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, nonché dei materiali e dei colori, oltre che della eventuale sistemazione a verde proposta nel rispetto delle norme previste dal regolamento del verde;
 - rilievi in scala adeguata all'oggetto, di norma 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno o in ferro e, per gli spazi esterni, portoni, esedre, fontane, scale e simili, alberature, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e dei colori;
 - la relazione di cui al precedente comma 2 dovrà descrivere, con riferimento ai grafici presentati, le caratteristiche dell'impianto originario del fabbricato e le dinamiche evolutive che hanno portato alla situazione esistente, con eventuale corredo di disegni e documenti storici, nonché, per quanto riguarda il progetto di trasformazione, le metodologie e tecniche di intervento e uso dei materiali.
- 5) Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
- atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in progetto, relativo computo metrico estimativo e relativa polizza fidejussoria;
 - copia eventuali convenzioni proprietà confinanti registrate e trascritte, nonché copia convenzioni eventualmente previste dalle norme vigenti;
 - nulla osta preventivo dei VV. FF. o dichiarazione sostitutiva di insussistenza all'obbligo del Certificato di prevenzione incendi;
 - progetti e relazioni degli impianti ai sensi delle leggi 46/1990 e art. 122-135 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in duplice copia;
 - attestazione del versamento dei diritti sanitari intestato alla A.S.L.;
 - scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
 - pareri già acquisiti dal richiedente ai sensi dell'art. 5 comma 3 del D.P.R. 380/01 s.m.i., completi di elaborati allegati, debitamente vistati di:
A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione;

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

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

Art. 83 – Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività

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

- fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda);
- documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento. (se in variante a un progetto concessionato e non sono intervenute modifiche alla proprietà, non è necessario);
- estratto di mappa in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziata l'area o l'immobile oggetto di intervento e tutti i mappali interessati dall'intervento; nella planimetria dovrà essere indicata con campitura in colore, trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza con gli edifici che risulteranno sul lotto al termine dei lavori, applicando agli stessi gli indici del piano regolatore;
- estratto di PSC (in vigore o eventualmente adottato) e/o del Piano Attuativo con l'esatta ubicazione del lotto o dell'immobile oggetto dell'intervento;
- fotografie dell'area, dell'immobile o di sua parte oggetto di intervento;
- asseverazione del progettista redatto secondo il modello allegato;
- dettagliata relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.

2) Devono essere prodotti i seguenti elaborati tecnici di seguito descritti

- dichiarazione resa dal tecnico abilitato che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui al D.Lgs 42/04 ovvero copia di autorizzazione della Sovrintendenza;
- planimetria dello stato di fatto quotata (scala 1:100 o superiore). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali;
- planimetria di progetto (scala 1:100 o superiore) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. Nella planimetria dovranno essere le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti;
- planimetria comparativa tra stato di fatto e stato di progetto (scala 1:100 o superiore), sulla quale devono essere riportate,

con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

Art. 84 – Vincolo di asservimento

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

Art. 85 – Istruttoria delle richieste del Permesso di Costruire e sua costituzione

- 1) Entro 10 giorni dal ricevimento lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento.
- 2) L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione, riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.
- 3) Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, esamina l'istanza ed i relativi allegati e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.
- 4) Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento deve:
 - curare l'istruttoria;
 - acquisire, avvalendosi dello Sportello Unico per l'Edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché della Azienda Sanitaria Locale (nel caso in cui tale parere non possa essere sostituito dall'autocertificazione, poiché il progetto riguarda un intervento di edilizia non residenziale, ovvero la verifica in ordine alla conformità alle norme igienico-sanitarie richiede

valutazioni tecnico-discrezionali) o dei Vigili del fuoco (ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio);

- formulare una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

5) Il termine di cui al precedente articolo può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento provvede a richiedere motivatamente integrazioni documentali esclusivamente per documenti che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente; il termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta.

La richiesta di integrazioni documentali determina la sospensione dei termini del procedimento solo qualora intervenga entro 15 giorni dalla presentazione della domanda.

6) La richiesta di eventuali ulteriori documenti, nel corso dell'istruttoria, non comporta la sospensione dei termini contenuti nel presente regolamento.

7) Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario può, nello stesso termine di 60 giorni, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni.

L'interessato deve pronunciarsi sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni.

Tale richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 giorni.

8) In tutti i casi in cui sia necessario acquisire atti di assenso (comunque denominati) di altre amministrazioni (diversi da parere dell'ASL e dal parere dei Vigili del fuoco, ove necessari), l'ufficio competente convoca una conferenza di servizi ai sensi della legislazione vigente.

Gli incombenzi necessari, ai fini dell'acquisizione di detti atti di assenso e della indizione della conferenza dei servizi sono curati dallo Sportello Unico per l'Edilizia.

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

10) Nei casi di rilevante impatto dell'opera il Responsabile Unico del Procedimento può avvalersi della procedura di integrazione di documenti, con interruzione dei termini, e richiedere una relazione sull'impatto architettonico e insediativo dell'opera.

Art. 86 – Costituzione e rilascio del Permesso di Costruire

1) Entro i successivi 15 giorni dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento di cui al precedente art. 67 (Istruttoria del Permesso di Costruire e sua costituzione), ovvero

dall'esito della conferenza di servizi, il dirigente o il responsabile del procedimento deve adottare il provvedimento finale (rilascio o diniego del Permesso di Costruire).

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

3) Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire deve essere data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del comune, con specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve essere eseguita degli estremi catastali dei terreni asserviti, in rapporto alla superficie coperta o al volume edificato. Chiunque potrà prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto.

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

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

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

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

8) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende rifiutata. L'interessato può ricorrere al T.A.R. avverso il silenzio/rigetto. L'eventuale ricorso deve essere notificato, in tal caso, entro 60 giorni da quello in cui il dirigente dell'ufficio tecnico comunale si sarebbe dovuto determinare.

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

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

Di detta richiesta deve essere data notizia al Sindaco, a cura del responsabile del procedimento, in modo da consentire all'amministrazione comunale di assumere le opportune iniziative

rivolte ad evitare l'intervento sostitutivo regionale e, in ogni caso, ad assumere i provvedimenti conseguenti alla violazione dell'obbligo di tempestiva definizione.

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

Art. 87 – Istruttoria della Dichiarazione di Inizio Attività

1) Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Dichiarazione di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico la domanda accompagnata dai documenti e dagli elaborati di cui all'art. 65 (Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività).

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

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

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

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

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

- al D. lgs 42/04 (T.U. in materia di beni culturali e ambientali);
- L. 394/91 (Legge quadro sulle aree protette);
- L. 183/89 (norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo);
- nonché le previsioni: dei piani territoriali paesistici o dei piani urbanistico-territoriali aventi le medesime finalità di salvaguardia dei valori paesistici e ambientali.

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

- 6) Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con provvedimento motivato, che deve essere notificato entro il termine di cui al precedente comma 3, ordina agli interessati di non effettuare le previste trasformazioni. In tal caso gli aventi diritto possono ripresentare la denuncia con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
- 7) La sussistenza del titolo abilitativi all'esecuzione dei lavori è provata con la copia della Dichiarazione di Inizio Attività da cui risulta la data di ricevimento, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato.
- 8) L'esecuzione delle opere per cui si è esercitata la facoltà di denuncia è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.
- 9) L'amministrazione può sempre intervenire, anche successivamente al termine dei 30 giorni, esercitando l'attività di controllo ed applicando le conseguenti sanzioni.
- 10) Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Dichiarazione di Inizio Attività.

Art. 88 – Voltura

- 1) Il Permesso di Costruire è trasferibile al nuovo proprietario del bene. In tal caso la formale istanza di presa d'atto dell'intervenuto trasferimento dovrà essere accompagnata da copia del nuovo titolo.
- 2) Il dirigente competente provvede, previa verifica della permanenza dei requisiti oggettivi e soggettivi.
- 3) Il nuovo provvedimento non modifica i termini di validità dell'atto originario.

Art. 89 – Procedure da adottare in caso di Nulla Osta Paesaggistico di competenza dell'Amministrazione comunale

- 1) Nel caso di un intervento in zona soggetta a Nulla Osta Paesaggistico la cui competenza è dell'amministrazione comunale la documentazione da presentare è la seguente:
- tre copie degli elaborati di cui all'elenco contenuto nell'art. 64 "Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire;
 - relazione dettagliata in triplice copia sullo stato attuale dell'edificio e dei luoghi;
 - relazione dettagliata in triplice copia sulle modalità di inserimento dell'edificio nel contesto;
 - simulazione fotografica o digitale riguardante l'inserimento dell'edificio nel suo immediato contesto.

2) Se l'area di intervento è oggetto di vincolo di tutela previsto dal PSC ma non rientrante nei disposti della L.R. 23/90 e D.Lgs. 42/04 e s.m.i., il parere viene espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale. In questi casi la documentazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire è quella prevista dal comma precedente.

SPECIFICAZIONE DELLE PROCEDURE IN RIFERIMENTO ALLE PREVISIONI DEL PSC RELATIVAMENTE AL TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 90 – Le procedure per la formazione dei Permessi di Costruire convenzionati.

Richiesta , titolarità, presentazione

- 1) La richiesta di presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata o di permesso di costruire convenzionato in conformità alle indicazioni delle Aree di trasformazione del PSC è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia conformemente all'apposito modulo.
- 2) Hanno titolo per presentare la richiesta:
 - il proprietario dell'immobile;
 - il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
 - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo.

Documentazione

- 1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:
 - planimetria di individuazione dell'intervento in scala 1:2000 con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del Piano Attuativo;
 - documento attestante la proprietà o titolo di godimento dell'area;
 - documentazione catastale;
 - inquadramento dell'area di intervento nello strumento urbanistico generale;
 - documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identificano lo stato di fatto;
 - rilievo quotato dell'area in scala 1:500 o di maggior dettaglio;
 - eventuali relazioni geologiche nel caso l'area sia soggetta a vincoli particolari del PSC;
 - relazione tecnica atta a illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo al dimensionamento delle destinazioni d'uso pubbliche e private e la loro rispondenza e alle prescrizioni di piano e ai tempi di realizzazione dell'intervento;
 - relazione tecnica atta ad illustrare le modalità di allaccio alla rete esistente di erogazione di pubblici esercizi e a evidenziare le modalità di smaltimento dei reflui;
 - schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala 1:1000 teso a mettere in relazione i rapporti tra aree libere e la viabilità, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire rappresentazione visiva e numerica della quantificazione degli standards della progettazione (verde, parcheggi, ecc.) e la loro rispondenza alle indicazioni del PSC; tale schema di massima deve inoltre mettere in evidenza la tipologia edilizia, la scelta localizzativi e delle destinazioni d'uso delle eventuali aree

pertinenziali degli edifici; allegato allo schema planimetrico devono essere inserite tabelle dimensionali riepilogative e dettagli principali delle opere di urbanizzazione;

- schema di massima per l'inserimento dell'area di intervento nel contesto urbano con particolare riferimento alle relazioni e connessioni con la viabilità urbana, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta e parcheggio, ogni eventuale spazio pubblico esistente o previsto dal PSC;
- schema planimetrico con individuazione delle eventuali unità minime di intervento e comparti edificatori;
- schema di convenzione urbanistica con allegato computo metrico di massima dei costi di urbanizzazione primaria;
- schema di convenzione urbanistica da definire secondo le modalità del successivo articolo;
- bollettino di avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria e dei diritti di segreteria.

2) Nel caso la procedura richiesta fosse quella finalizzata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato oltre alla documentazione sopra elencata devono essere presentati gli elaborati tecnici di cui al comma 2 e 5 dell'art. 64 (Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire).

3) Nel caso il progetto, definito nella forma di Piano Attuativo o nella forma di permesso di costruire convenzionato, si configuri come un intervento controllato attraverso previsioni planivolumetriche unitarie sono ammesse le possibilità indicate dall'art. 9 del DM 1444/68 relativamente alle distanze da osservare dai confini, dalle strade e da fabbricati.

Convenzione

1) Alla richiesta di presentazione del Permesso di Costruire in conformità alle indicazioni del PSC deve essere obbligatoriamente allegato una proposta di convenzione urbanistica.

- 2) La proposta di convenzione urbanistica deve indicare:
- le aree di urbanizzazione da cedere o, in alternativa da sottoporre a destinazione d'uso pubblica;
 - a questo fine deve essere allegata una planimetria di identificazione delle aree oggetto di cessione;
 - le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 91 – Le procedure per la formazione dei Piani Attutivi Unitari

Richiesta , titolarità, presentazione

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

- 2) Hanno titolo per presentare la richiesta:
- il proprietario dell'immobile;
 - il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto

- concessorio;
 - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo.
- 3) Sono Piani Attuativi di iniziativa privata quelli indicati dal PSC vigente e dalla legislazione vigente in materia.
- 4) Sono soggetti alle indicazione del presente titolo gli interventi che prevedono la modifica delle previsioni per le aree di trasformazione del PSC.
- 5) Sono soggetti alle indicazioni del presente titolo gli interventi nelle aree di trasformazione nel caso in cui l'edificazione abusiva successiva all'adozione del PSC renda non attuabili le previsioni del PSC stesso.

Documentazione

- 1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:
- planimetria di individuazione dell'intervento in scala 1:2000 con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del Piano Attuativo;
 - documento attestante la proprietà o titolo di godimento dell'area;
 - documentazione catastale;
 - inquadramento dell'area di intervento nello strumento urbanistico generale;
 - documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identificano lo stato di fatto;
 - rilievo quotato dell'area in scala 1:500 o di maggior dettaglio;
 - eventuali relazioni geologiche nel caso l'area sia soggetta a vincoli particolari del PSC;
 - relazione tecnica atta a illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo al dimensionamento delle destinazioni d'uso pubbliche e private e la loro rispondenza e alle prescrizioni di piano e ai tempi di realizzazione dell'intervento;
 - relazione tecnica atta ad illustrare le modalità di allaccio alla rete esistente di erogazione di pubblici esercizi e a evidenziare le modalità di smaltimento dei reflui;
 - schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala 1:1000 teso a mettere in relazione i rapporti tra aree libere e la viabilità, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire rappresentazione visiva e numerica della quantificazione degli standards della progettazione (verde, parcheggi, ecc.) e la loro rispondenza alle indicazioni del PSC; tale schema di massima deve inoltre mettere in evidenza la tipologia edilizia, la scelta localizzativi e delle destinazioni d'uso delle eventuali aree pertinenziali degli edifici; allegato allo schema planimetrico devono essere inserite tabelle dimensionali riepilogative e dettagli principali delle opere di urbanizzazione;
 - schema di massima per l'inserimento dell'area di intervento nel contesto urbano con particolare riferimento alle relazioni e connessioni con la viabilità urbana, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta e parcheggio, ogni eventuale spazio

- pubblico esistente o previsto dal PSC;
- schema planimetrico con individuazione delle eventuali unità minime di intervento e comparti edificatori;
- schema di convenzione urbanistica con allegato computo metrico di massima dei costi di urbanizzazione primaria;
- gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi;
- parere dell'Ufficio del Genio Civile territorialmente competente ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni di Piano Attuativo con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 13 Legge 64/1974);
- schema di convenzione urbanistica da definire secondo le modalità del successivo articolo;
- bollettino di avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria e dei diritti di segreteria.

Convenzione

- 1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata deve essere obbligatoriamente allegato una proposta di convenzione urbanistica.
- 2) La proposta di convenzione urbanistica deve indicare:
 - le aree di urbanizzazione da cedere o, in alternativa da sottoporre a destinazione d'uso pubblica;
 - a questo fine deve essere allegata una planimetria di identificazione delle aree oggetto di cessione;
 - nel caso le opere di urbanizzazione non vengano cedute devono essere identificate le modalità della loro gestione e manutenzione;
 - le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - le aree di compensazione o, in alternativa, da sottoporre a destinazione d'uso pubblico.

Art. 92 – Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Attuativo

- 1) Entro venti giorni dalla presentazione della proposta di Piano Attuativo, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del Responsabile del procedimento. Entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento verificata la completezza della documentazione, può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.
- 2) Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale

nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di novanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

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

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

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

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

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

7) La Giunta Comunale procede all'approvazione della proposta di Piano Attuativo. Nei successivi trenta giorni dall'approvazione della proposta di Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale, lo schema di convenzione viene messo a disposizione della proprietà che nei successivi trenta giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al responsabile del procedimento. La mancata riconsegna della bozza di convenzione debitamente sottoscritta nei termini suddetti comporta l'automatica decadenza della richiesta.

Art. 93 – Procedimento di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata

1) Il piano particolareggiato viene approvato nelle forme previste dalla legge regionale 19/02 e dalla presente normativa.

2) Entro centoventi giorni dall'avvenuta consegna della convenzione sottoscritta dal soggetto proponente, la Giunta Comunale sottopone al Consiglio comunale la proposta di deliberazione di adozione del piano particolareggiato.

3) Il Piano Attuativo, una volta adottato dal Consiglio Comunale viene successivamente depositato, corredato dai relativi elaborati, presso la sede comunale per i venti giorni successivi alla data di affissione all'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

4) Osservazioni al Piano Attuativo entro i termini di deposito di cui

al comma precedente possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni dei medesimi piani attuativi sono destinati a produrre effetti.

5) Successivamente alla scadenza dei termini di deposito il Consiglio Comunale decide sulle eventuali osservazioni e approva definitivamente il Piano Attuativo inviandone una copia alla provincia.

6) Nell'ipotesi non vi siano variazioni non è necessaria la riapprovazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale. Diventa esecutivo scaduti i termini di deposito di cui al precedente comma 3.

Art. 94 – Istruttoria della richiesta di presentazione del Piano Attuativo in conformità alle indicazioni delle Aree di trasformazione del PSC

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

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

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

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

4) Entro il termine complessivo dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento o il Dirigente sottopone alla Giunta Comunale la proposta di Convenzione Urbanistica, corredata da una relazione motivata e avvalendosi degli schemi in uso. La Giunta Comunale è competente rispetto all'approvazione della Convenzione Urbanistica che deve avvenire entro i successivi trenta giorni.

- 5) I termini di cui al presente articolo sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.
- 6) Lo schema di convenzione approvato dalla Giunta viene messo a disposizione della proprietà o dagli aventi titolo che nei successivi trenta giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al responsabile del procedimento.

L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E LA VIGILANZA

Art. 95– Inizio dei lavori

- 1) I lavori si iniziano allo scadere:
 - a) del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
 - b) del termine iniziale indicato nel provvedimento edilizio.
- 2) Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
- 3) Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se il titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se il titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti – estranei alla volontà del concessionario – che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.
- 4) Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione da redigere in conformità all'apposito modello. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.
- 5) Nella comunicazione di inizio lavori deve essere sempre indicati:
 - l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
 - il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività;
 - i nominativi, le relative qualifiche e i recapiti degli operatori incaricati della progettazione, della direzione lavori, della sicurezza del cantiere;
 - i nominativi e i recapiti dell'esecuzione dei lavori e della sorveglianza.Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al Dirigente di Settore.

Art. 96 – Richiesta e consegna dei punti fissi

- 1) Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di permesso di costruire, prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al dirigente preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, la verifica dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione.

Le operazioni sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Delle operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.

La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro 15 giorni. Decorso tale termine i lavori possono avere inizio.

La mancata richiesta della visita, nei casi in cui essa sia espressamente prevista, verrà comunicata al Corpo dei Vigili urbani per i provvedimenti di competenza, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.

2) Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto. Le procedure da adottare sono quelle definite al comma precedente.

3) La mancata visita del Tecnico comunale non esonera il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione.

4) Nei casi in cui la ricognizione si espressamente richiesta, in base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente di Settore, su referto del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche, di pubblico interessa, o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire – in accordo con il Direttore dei Lavori – allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e nei strumenti urbanistici approvati.

Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto con vidimazione del Dirigente del Settore.

5) Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 97 – Disciplina generale del cantiere e sicurezza

1) Il cantiere deve essere recintato in modo decoroso e in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la sicurezza dei terzi, come stabilito dal D. Lgs. 14/8/96, n. 494 (sicurezza nei cantieri temporanei e mobili) e successive modifiche e integrazioni. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi, come stabilito dal D.Lgs. 14/8/96, n. 493 (segnaletica di sicurezza) e successive modifiche e integrazioni.

Il cantiere deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; deve essere allestito un apposito contenitore per la

raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

2) I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.

3) In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Il costruttore, il titolare ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

4) In ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, ben visibile, una tabella delle dimensioni di almeno ml 1,00 x 0,50, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili:

- l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
- il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività;
- i nominativi, le relative qualifiche e i recapiti del progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza del cantiere;
- i nominativi e i recapiti dell'impresa esecutrice e installatrice e del responsabile del cantiere.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Qualunque variazione degli operatori comunicata per iscritto al Dirigente di Settore deve essere riportata nella tabella.

5) Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti a informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

Art. 98 – Interventi su servizi pubblici e suolo pubblico

1) Ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, l'assuntore dei lavori deve presentare separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori. Nell'atto della domanda deve essere allegata planimetria dell'area oggetto di concessione da

includere nel recinto di cantiere. L'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, gli enti di erogazione dei servizi dovranno fornire le opportune prescrizioni al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

La concessione è rinnovabile ed è soggetta a tassazione; ad essa corrisponde un versamento cauzionale per la rimessa in ripristino integrale del suolo alla scadenza.

Dovranno comunque essere rispettate tutte le indicazioni di legge in materia di sicurezza.

2) Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

Art. 99 – Opere provvisionali

1) Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2,00 ml.

2) Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica deve essere preventivamente richiesta all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione.

3) Tutte le strutture provvisionali dei cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 100 – Operazioni di scavo

1) La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2) Ogni anomalia riscontrata andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

3) Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 101 – Materiale di risulta

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti materiale di risulta la raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Art. 102 – Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1) Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.

2) Dei ritrovamenti il responsabile del cantiere (o capo cantiere) darà immediata comunicazione al direttore dei lavori. Il direttore dei lavori darà immediata comunicazione al dirigente del settore che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi e prescrizioni derivanti dalle leggi vigenti in materia.

Art. 103 – Tolleranze di cantiere

1) Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a ml. 5,00: 1,00%;
- per le misure oltre ml. 5,00 e fino a mt. 15,00: 0,50%;
- per le misure superiori a ml. 15,00 : 0,20%.

2) Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della SIp inferiori al 5%, ferma restando la SIp complessiva.

Art. 104 – Funzioni di vigilanza

1) Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito.

L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie per controllare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire, alla dichiarazione di inizio lavori ed alle norme vigenti in materia.

Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

2) Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi al progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza dei lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

3) Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve essere sempre ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il Dirigente di Settore richiederà al corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, (permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività) come pure degli elaborati approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Art. 105 – Varianti in corso d'opera

1) Salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della denuncia di inizio di attività, nel caso in cui si manifesti la necessità, in corso d'opera, di apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare apposita istanza, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

Il rilascio della variante deve avvenire nel rispetto della procedura descritta negli articoli precedenti.

Il rilascio della concessione di variante può comportare il conguaglio del contributo di concessione.

2) Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente le varianti possono essere considerate di due tipi: varianti essenziali e varianti non essenziali.

3) Le varianti essenziali comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine lavori; il precedente permesso di costruire viene archiviato d'ufficio.

Se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come data di inizio lavori.

4) Le varianti non essenziali comportano il rilascio di un ulteriore permesso di costruire che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e fine lavori.

Art. 106 – Variazioni apportate in corso d'opera

1) Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza che non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la normativa urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Tali variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati ai sensi di legge.

La richiesta di approvazione di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, in conformità con all'apposito modello, anche successivamente alla realizzazione delle

stesse ma comunque prima della comunicazione di fine lavori.

La richiesta deve contenere la dichiarazione di un progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della L. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in duplice copia) nei quali siano evidenziati le varianti richieste, con apposita e distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione e per le parti da sostituire o da consolidare.

La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista.

Il dirigente di settore approva la variante in corso d'opera a seguito della verifica della dichiarazione di conformità operata dagli uffici comunale con le modalità richieste per il controllo dei progetti.

2) Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi dieci anni dall'ultimazione delle relative opere.

Nei casi di cui sopra non si procede all'applicazione d'ufficio delle relative sanzioni

Art. 107 – Ultimazione dei lavori

1) Il termine di ultimazione dei lavori, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore, imprevedibili ed inevitabili, estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

La proroga può essere richiesta dal titolare documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.

La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni e secondo le procedure sopra descritte.

2) In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

3) Anche la denuncia di inizio di attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e ferme restando le disposizioni dei commi precedenti.

Art. 108 – Comunicazione di fine lavori

- 1) Il Titolare di Permesso di Costruire e di DIA deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia, la data di fine lavori, entro sessanta giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.
- 2) Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere, del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza.
- 3) Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva oppure la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuta.
- 4) In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il Permesso di Costruire viene archiviato per decadenza.

Art. 109 – Scheda tecnica descrittiva

- 1) La scheda tecnica descrittiva viene redatta per ogni immobile oggetto di intervento edilizio ed è articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Viene predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, sotto la sua responsabilità, anche ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale.
- 2) La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:
 - i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - estremi dei titoli abilitativi relativi all'immobile;
- 3) La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti.
- 4) Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, di cui il professionista abilitato asseveri la necessità, quando necessari:
 - certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
 - autocertificazione attestante l'avvenuto ottenimento del certificato di prevenzione incendi o, in alternativa, copia del certificato, oppure copia della Dichiarazione di Inizio Attività con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale Vigili del Fuoco; se l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. n° 37/1998, dichiarazione in tal senso, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei

lavori,

- autocertificazione attestante l'avvenuta richiesta di accatastamento, quando necessaria, o in alternativa copia dell'accatastamento;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
- dichiarazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. n° 319/1976 e del D. Lgs n° 152/1999;
- autocertificazione attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988, quando richiesto, o in alternativa copia dell'autorizzazione;
- dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del DPR 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
- ogni altro documento eventualmente necessario.

Art. 110- Certificato di conformità edilizia e agibilità

1) Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene richiesto e rilasciato unicamente per i seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- ristrutturazione edilizia.

In tutti gli altri casi la scheda tecnica descrittiva, corredata dalla dichiarazione di conformità del professionista, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

2) Hanno l'obbligo di presentare la richiesta la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la DIA o i loro successori o aventi causa.

3) Alla richiesta, da redigere su apposito modulo, sono allegati a pena di irricevibilità la scheda tecnica descrittiva compilata in ogni sua parte con i relativi allegati, e la richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.

4) Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, il termine del procedimento può essere interrotto, richiedendo documenti integrativi non a disposizione del Comune o che non possano essere acquisiti d'ufficio. Il certificato viene rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta, salvo le interruzioni previste, previo svolgimento di tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione. Esso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio ed attesta altresì la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

5) In caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, la conformità edilizia e agibilità si intende attesta, secondo quanto dichiarato dal professionista, con la scheda tecnica descrittiva.

Art. 111 – Controlli sull'opera eseguita

1) Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

2) In tal caso, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello unico per l'edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

3) Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

4) La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

5) La verifica analitica viene completata entro centottanta giorni dalla relativa comunicazione.

Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva dell'opera vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

6) Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.

Possono far parte dell'elenco i Tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.

E' incompatibile con l'incarico di Tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

Art. 112– Proprietà comunali

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

Art. 113 – Poteri di deroga

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

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

Art. 114 – Approvazione di richieste in itinere

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

Art. 115 – Riferimenti al Piano Strutturale

1) Il Regolamento Urbanistico conferma l'articolazione del Piano strutturale e i relativi obiettivi e prescrizioni.

GUIDA AGLI INTERVENTI: disposizioni specifiche in rapporto alle prescrizioni del PSC

Art. 116 – Tipi edilizi e modalità insediative

Le tipologie edilizie di cui al presente Titolo sono descritte a partire dalle loro caratteristiche dimensionali, distributive e dalla loro modalità insediativa, cioè a partire dal posizionamento degli edifici nel lotto, rispetto allo spazio pubblico esterno e rispetto allo spazio aperto privato interno al lotto stesso.

1) CASA ISOLATA SU LOTTO

- lotto recintato contenente un edificio principale ed eventualmente una o più costruzioni di pertinenza;
- edificazione limitata in altezza: uno, due, solo raramente tre piani fuori terra;
- edificio principale in posizione isolata all'interno del lotto e nella maggior parte dei casi arretrato dai confini;
- l'edificio principale contiene da uno a più alloggi con spazio aperto privato di pertinenza del singolo alloggio;

Hanno queste caratteristiche:

- le case minime su lotto, con accessi autonomi, che occupano lotti piccoli con dimensione inferiore ai 400 mq;
- le villette su lotto di piccole e medie dimensioni (dai 400 ai 600 mq di lotto) con accessi autonomi.
- spazio aperto a giardino;
- le ville su lotto di medie e grandi dimensioni (superiori ai 600 mq di lotto) con accessi autonomi;
- le case plurifamiliari su lotto di medie dimensioni (dai 700-800 mq di lotto) con accessi autonomi oppure rampa e interrato per garages comuni e accessi pedonali autonomi).

Elemento caratteristico e qualitativo della casa su lotto è la dotazione di uno spazio non edificato privato per ciascun alloggio. Il posizionamento dell'edificio nel lotto dovrà valorizzare questa caratteristica privilegiando posizionamenti non centrati.

E' preferibile che la parte prevalente dello spazio aperto sia esposta a sud o a ovest e che l'edificio sia posizionato sul lato nord, nord-est del lotto.

2) CASA NEGOZIO

- lotto di dimensioni variabili occupato da un edificio con destinazione mista, residenziale e commerciale generalmente commerciale al piano terra e con un alloggio al piano primo;
- edificazione limitata in altezza: uno, due, solo raramente tre piani fuori terra;
- la parte del lotto lungostrada viene utilizzata come pertinenza del negozio (spazio espositivo scoperto, parcheggio, piazzola); in alternativa l'edificio confina con il lotto sul/i lato/i verso strada. Nel posizionamento dell'edificio sul lotto generalmente parte dello spazio privato viene destinato a pertinenza delle attività commerciali ospitate ed utilizzato per esempio per l'esposizione, come parcheggio o come spazio per la sosta delle persone. E' preferibile che la parte prevalente dello spazio

aperto sia esposto a sud o a ovest e che l'edificio sia posizionato sul lato nord, nord-est del lotto.

3) CASA LUNGOSTRADA

- lotto recintato verso la sede stradale contenente un edificio principale ed eventualmente una o più costruzioni di pertinenza;
- giardino o cortile fronte strada e lotto in continuità con lo spazio rurale;
- distanza minima dalla strada ml 5,00

E' consigliabile mantenere la massima distanza dalla strada nel caso di fondo agricolo alle spalle della casa d'abitazione; in alternativa per sfruttare lo scoperto di pertinenza si ridurrà fino al minimo di legge la distanza dalla strada prevedendo una barriera vegetale di difesa dal rumore.

E' opportuno destinare parte del lotto compresa tra strada e giardino privato a spazio di servizio per l'automobile (accesso e sosta) in modo da non ingombrare la sede stradale durante le manovre di accesso al lotto.

E' in generale preferibile che la parte prevalente dello spazio aperto sia esposto a sud o a ovest e che l'edificio sia posizionato sul lato nord, nord-est del lotto.

4) CASA SCHIERA

- lotto occupato da un edificio principale con pianta generalmente allungata costituito dall'accostamento o composizione di più alloggi disposti in continuità o tra loro sfalsati;
- edificazione alta due o talvolta tre piani fuori terra, quando si è in presenza allo stato di fatto di dislivelli del terreno tali da favorire nel progetto l'utilizzo di tre piani per le abitazioni;
- alcune pertinenze dell'alloggio come garages, atri o ambienti di soggiorno possono essere esterne, staccate oppure accorpate all'edificio principale;
- spazio aperto generalmente suddiviso in modo da far corrispondere ad ogni alloggio un giardino domestico;
- i garages possono essere distribuiti da unica rampa per tutti gli alloggi oppure singolarmente.

Per le case a schiera è preferibile un'orientamento nord-sud o una rotazione di 30° o 45° rispetto all'asse est-ovest in posizione nord-est.

Va comunque evitato che la parte prevalente dello spazio aperto sia esposta a nord.

5) AGGREGAZIONI DI SCHIERE

Ripetizione di case a schiera con medesime caratteristiche architettoniche e stilistiche, anche se differenti sotto l'aspetto distributivo, localizzate nel lotto in modo da ottenere svariate e particolari configurazioni spaziali e articolazioni del rapporto tra spazi singoli privati, spazi comuni collettivi e spazi pubblici.

Il posizionamento degli edifici a schiera all'interno della superficie edificabile può determinare differenti livelli di ripetizione o articolazione del rapporto tra spazio privato singolo, spazio condominiale collettivo e spazio pubblico e tra questi spazi e la mobilità carrabile e pedonale.

6) EDIFICIO A BLOCCO

- lotto recintato contenente un edificio principale con pianta generalmente compatta e raramente costruzioni di pertinenza;
- edificazione alta a partire dai tre piani;
- grande varietà di forme per gli edifici;
- edificio principale in posizione isolata all'interno del lotto e nella maggior parte dei casi arretrato dai confini;
- l'edificio principale contiene più alloggi serviti generalmente da un unico vano scala con spazio aperto privato comune; in qualche caso di pertinenza degli alloggi al piano terra;
- garages e/o posti auto in autorimessa comune;
- accessi carrai e pedonali generalmente unici per tutti gli alloggi;
- destinazione d'uso generalmente residenziale - terziaria, talvolta con presenze commerciali al piano terra, nel qual caso lo scoperto privato viene utilizzato come pertinenza della funzione commerciale.

Hanno queste caratteristiche:

- le palazzine condominiali: edifici alti tre, quattro, max cinque piani. Distributivo solitamente ripetuto dal secondo livello in su;
- le case a torre: dai sei piani a salire. Distributivo solitamente ripetuto dal secondo livello in su;
- i blocchi residenziali ibridi: recente variante della palazzina o della torre: l'edificio contiene più alloggi, dei quali alcuni eventualmente organizzati su più livelli.

La tipologia è ibrida in quanto in essa si articolano e mescolano caratteri propri di diverse tipologie: per esempio l'ultimo livello mansardato o il giardino privato di pertinenza degli alloggi al piano terra, oppure piani centrali in duplex.

schemi di posizionamento degli edifici su lotto

Il posizionamento dell'edificio nel lotto è strettamente legato al posizionamento degli accessi carrai e pedonali e all'attacco a terra dell'edificio.

Per un ottimale valorizzazione dello spazio aperto di pertinenza è preferibile che i garages siano completamente interrati e che il piano terra dell'edificio sia libero.

Lo scoperto di pertinenza può essere riservato ai soli proprietari degli alloggi al piano terra nel caso di tipologie ibride.

Il posizionamento dei garages al piano terra è sconsigliato in quanto porta a pavimentare o asfaltare tutta o buona parte dello scoperto di pertinenza.

Il posizionamento dei garages al piano terra è sconsigliato in quanto porta a pavimentare o asfaltare tutta o buona parte dello scoperto di pertinenza.

7) EDIFICIO IN LINEA

- lotto recintato contenente un edificio principale con pianta generalmente allungata e raramente costruzioni di pertinenza;
- edificazione alta a partire dai tre piani;
- edificio principale in posizione isolata all'interno del lotto e nella maggior parte dei casi arretrato dai confini;
- l'edificio principale contiene più alloggi serviti da due o più vani scala con spazio aperto privato comune; in qualche caso di pertinenza degli alloggi al piano terra;
- garages e/o posti auto in autorimessa seminterrata o interrata

comune o garages singoli;

- accessi carrai e pedonali generalmente unici per tutti gli alloggi serviti dallo stesso vano scala;
- destinazione d'uso generalmente residenziale - terziaria, talvolta con presenze commerciali al piano terra.

L'edificio in linea può essere disposto lungo il perimetro del lotto in modo da instaurare un rapporto diretto tra edificio e spazio pubblico. Anche se l'edificazione è posta in posizione arretrata dal confine del lotto di pertinenza, la parte del lotto antistante l'edificio ed in continuità con lo spazio pubblico, generalmente stradale, viene con questa tipologia utilizzata come pertinenza dei piani terra: come spazio espositivo scoperto di eventuali negozi, come parcheggio, come piazzola per la sosta e l'incontro.

L'eventuale accesso carraio al retro dell'edificio avviene solitamente attraverso un passaggio *porticato* carrabile al piano terra.

Il posizionamento ideale rispetto all'asse eliotermico per un edificio in linea pluripiano è la disposizione secondo un'inclinazione di 18° verso est oppure in posizione nord-sud. Il posizionamento dell'edificio nel lotto deve tener conto di altri aspetti e solitamente fare in modo di valorizzare lo scoperto di pertinenza come giardino condominiale (o privato nelle tipologie ibride) o come spazio privato di uso pubblico.

A seconda dell'obiettivo l'edificio può essere posizionato:

Parallelo alla strada con arretramento

- nel caso il piano terra sia esclusivamente residenziale è preferibile che l'arretramento sia tale da garantire la presenza di uno spazio aperto il più possibile unitario e piantumato - nel caso di edificio con piano terra commerciale l'eventuale area a parcheggio è preferibile che sia disposta ortogonalmente alla strada e all'edificio;

Trasversale alla strada

- Tale posizione può essere conveniente per edifici con piano terra in parte commerciale e di parte abitabile.

8) AGGREGAZIONI DI EDIFICI IN LINEA: FRONTI, CORTINE E ISOLATI RESIDENZIALI

Gli edifici in linea possono presentare uno o entrambi i lati corti ciechi ed essere posti in sequenza ed in aderenza in modo da formare cortine edilizie continue, generalmente lungostrada, definendo e delimitando spazi aperti di uso pubblico quali piazze, viali pedonali, incroci etc.

In questi casi il posizionamento degli edifici potrà avvenire a filo strada oppure arretrato destinando ad uso pubblico la parte del lotto compresa tra edificio e strada.

9) CORTI RESIDENZIALI

La disposizione ed aggregazione di edifici a schiera o in linea può dar luogo alla definizione di spazi aperti condominiali a corte. Negli esempi più felici tale modalità di aggregazione consente di ottenere spazi molto riservati e quasi esclusivamente pedonali all'interno della corte e fronti in diretta relazione con lo spazio aperto di uso pubblico all'esterno.

Generalmente gli edifici tendono a porsi lungo il perimetro racchiudendo uno spazio interno privato suddiviso nei singoli giardini di pertinenza o condominiale.

Art. 117 – Ulteriori norme di adeguamento alle prescrizioni e osservazioni di cui al Decreto Regionale Dipartimento Ambiente n. 14181 del 11.11.2011

- Siano rispettate le misure di mitigazione previste nella Valutazione di Incidenza All. 1 (cfr. par. 9 Misure di Mitigazione pagg. 115 del RA).
- Nell'attuazione del PSC tutti i progetti rientranti negli allegati III e IV del D.Lgs. 152 e ss.mm.ii. e Allegati A e B del R.R. n.3/2008 e ss.mm.ii. dovranno comunque essere sottoposti a procedura di Valutazione Ambientale.
- Le Zone di Tutela Assoluta, di Rispetto e di Protezione dovranno essere recepite formalmente dal PSC con la vincolistica prevista dalla Parte Terza del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni proposte nell'elaborato "Relazione Geologica e N.T.A. – Capitolo 10

INDICE

	DISPOSIZIONI GENERALI	1
	SEZIONE 1	
	PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE	
Art. 1	– Indici urbanistici e definizioni	2
Art. 2	– Parametri e standard urbanistici	4
	CAPO I - IL SISTEMA CONCENTRATO	
Art. 3	– Territorio urbanizzato	9
	3.a – Ambito storico originario e della ricostruzione postsismica	9
	3.b – Ambito del territorio urbano consolidato, perturbano	10
Art. 4	– Territorio urbanizzabile	12
	4.a – Aree della trasformazione attraverso Progetti Unitari	12
	4.b – Aree della trasformazione attraverso PAU	13
	4.c – Aree agricole intraurbane	14
	CAPO II - IL TERRITORIO APERTO	
	LE AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA	
Art. 5	– Definizioni, caratteri e disciplina generale delle aree produttive agricole	15
	REGOLAMENTO PER LE AREE AGRICOLE E PER LE AREE DI SALVAGUARDIA	
Art. 6	– Finalità	16
Art. 7	– Attività consentite nel territorio aperto	17
Art. 8	– individuazione delle aree agricole posto sul Territorio aperto	17
	8.a – Aree agricole a carattere produttivo	17
	8.b – Aree agricole di salvaguardia ambientale	17
Art. 9	– Criteri per l'edificazione nelle aree agricole	17
Art. 10	– Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale	21
Art. 11	– Agriturismo	22
Art. 12	– Turismo rurale e/o multisettorialità in agricoltura	23
Art. 13	– Frazionamenti e accorpamenti	25
Art. 14	– Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi	25
Art. 15	– Annessi rustici e altri insediamenti produttivi	28
Art. 16	– Aree ad edificazione indiretta (Eredità di Piano), Aree ad Edificazione indiretta (Eredità di Piano) già convenzionate	29
Art. 17	– Insediamenti diffusi individuati sul Territorio aperto	29
Art. 18	– Insediamenti diffusi già presenti sul Territorio aperto (ree soggette al recupero degli insediamenti abusivi)	30

CAPO III - IL SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 19	Nuove Aree di trasformazione e progetti di spazio pubblico. Disposizioni generali	31
Art. 20	– Nuova Area ad edificazione indiretta, area contrassegnata con il n. 1 (Intervento unitario Lacco-Parisi)	32
Art. 21	– Nuova area ad edificazione indiretta contrassegnata con il n. 2 (Intervento a monte della SS n. 522)	33
Art. 22	– Nuova area ad edificazione indiretta contrassegnata con il n. 3 (Intervento a valle della SS n. 522)	34
Art. 23	– Nuova area ad edificazione indiretta contrassegnata con il n. 4 (Intervento a ridosso del campo sportivo)	35
Art. 24	– Soppresso	36
Art. 25	– Aree puntuali di trasformazione nell'ambito della Città del Turismo	36
Art. 26	– Aree specializzate per servizi nell'ambito della Città del Turismo	37
Art. 27	– Interventi unitari nell'ambito della Città del Turismo	38
Art. 28	– Ambiti per attrezzature turistico-balneari	39
Art. 29	– Area interessata da Convenzione urbanistica di tipo concertativo	39
Art. 30	– Ambiti produttivi di tipo artigianale	39

CAPO IV – IL SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 31	– Attrezzature per lo sport e il tempo libero	41
Art. 32	– Verde pubblico	42
Art. 33	– Parco Urbano lineare lungo la SS n. 522	43
Art. 34	– Aree per la Protezione Civile (SPC)	43
Art. 35	– Impianti per la distribuzione dei carburanti	44
Art. 36	– Direttive per la monetizzazione delle aree pubbliche destinate a servizi	44
Art. 37	– Edifici in fregio alle strade	45
Art. 38	– Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami	45

CAPO V - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 39	– Le infrastrutture della mobilità	46
Art. 40	– Linee per il trasporto energetico	47
Art. 41	– Attrezzature e impianti relativi alle telecomunicazioni	47
Art. 42	– Aree cimiteriali	47
Art. 43	– Infrastrutture ferroviarie	48

SEZIONE 2**NORME COSTRUTTIVE, RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA****CAPO I - LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Art. 44	– Definizione degli interventi	49
Art. 45	– Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi	51
Art. 46	– Modalità di intervento	53
Art. 47	– Locali interrati	59
Art. 48	– Ruderì	60
Art. 49	– Demolizioni e ricostruzioni	60

CAPO II - RIDUZIONE CONSUMI ENERGETICI E DIFFUSIONE DELLE FONTI RINNOVABILI

Art. 50	– I principi	62
Art. 51	– Le categorie	62
Art. 52	– Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni	63
Art. 53	– Requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico e idrico da favorire e incentivare	65
Art. 54	– Semplificazione dei procedimenti amministrativi per gli impianti da fonti rinnovabili	67

CAPO III - GEOLOGIA DEI LUOGHI E RISCHIO SISMICO

Art. 55	– Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano	68
Art. 56	– Prescrizioni geologiche	69
Art. 57	– Rischio sismico	75
Art. 58	– Attività estrattive	76

SEZIONE 3**MODALITA' DI GESTIONE DEL PIANO: PROGETTI E PIANI ATTUATIVI**

Art. 59	– Disposizioni generali	77
Art. 60	– Modalità d'attuazione	77
Art. 61	– Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati	79
Art. 62	– Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	80
Art. 63	– Piani urbanistici attuativi già completati o in corso di esecuzione	80
Art. 64	– Concessioni e autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del Regolamento Edilizio Urbanistico	80
Art. 65	– Regolamento edilizio	81
Art. 66	– Norme per l'edificabilità	81
Art. 67	– Rilascio del Permesso di Costruire	81
Art. 68	– Variazione di destinazione d'uso	82
Art. 69	– Norme per l'attuazione della perequazione urbanistica	82
Art. 70	– Regolamento e Piani Attuativi del PSC	85

I PROVVEDIMENTI

Art. 71	– Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo	85
Art. 72	– Permesso di Costruire	86
Art. 73	– Dichiarazione di Inizio Attività	86
Art. 74	– Mutamento di destinazione d'uso	88
Art. 75	– Opere pubbliche	88
Art. 76	– Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire o delle opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività	89

LE PROCEDURE

Art. 77	– Presentazione della domanda di Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività	90
Art. 78	– Titolarità	90
Art. 79	– Contenuto della domanda di Permesso di costruire	92
Art. 80	– Contenuto della Dichiarazione di Inizio Attività	92
Art. 81	– Documentazione tecnica	93
Art. 82	– Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire	94
Art. 83	– Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività	98
Art. 84	– Vincolo di asservimento	99
Art. 85	– Istruttoria delle richieste del Permesso di Costruire e sua costituzione	99

Art. 86	– Costituzione e rilascio del Permesso di Costruire	101
Art. 87	– Istruttoria della Dichiarazione di Inizio Attività	102
Art. 88	- Voltura	104
Art. 89	– Procedure da adottare in caso di Nullo Osta Paesaggistico di competenza dell'Amministrazione comunale	104

SPECIFICAZIONE DELLE PROCEDURE IN RIFERIMENTO ALLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE RELATIVAMENTE AL TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 90	– Le procedure per la formazione dei Permessi di Costruire convenzionati.	105
Art. 91	– Le procedure per la formazione dei Piani Attutivi Unitari	107
Art. 92	– Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Attuativo	109
Art. 93	– Procedimento di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata	110
Art. 94	– Istruttoria della richiesta di presentazione del Piano Attuativo in conformità alle indicazioni delle Aree di trasformazione del PSC	111

L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E LA VIGILANZA

Art. 95	– Inizio dei lavori	112
Art. 96	– Richiesta e consegna dei punti fissi	112
Art. 97	– Disciplina generale del cantiere e sicurezza	114
Art. 98	– Interventi su servizi pubblici e suolo pubblico	115
Art. 99	– Opere provvisoriale	115
Art. 100	– Operazioni di scavo	116
Art. 101	– Materiale di risulta	116
Art. 102	– Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici	116
Art. 103	– Tolleranze di cantiere	117
Art. 104	– Funzioni di vigilanza	117
Art. 105	– Varianti in corso d'opera	118
Art. 106	– Variazioni apportate in corso d'opera	118
Art. 107	– Ultimazione dei lavori	119
Art. 108	– Comunicazione di fine lavori	120
Art. 109	– Scheda tecnica descrittiva	120
Art. 110	– Certificato di conformità edilizia e agibilità	122
Art. 111	– Controlli sull'opera eseguita	122

DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

Art. 112	– Proprietà comunali	124
Art. 113	– Poteri di deroga	124
Art. 114	– Approvazioni di richieste in itinere	124
Art. 115	– Riferimenti al Piano Strutturale	124

GUIDA AGLI INTERVENTI: disposizioni specifiche in rapporto alle prescrizioni del PSC

Art. 116	– Tipi edilizi e modalità insediative	125
Art. 117	– Ulteriori norme di adeguamento alle prescrizioni e osservazioni di cui al Decreto Regionale Dipartimento Ambiente n. 14181 del 11.11.2011	