

INDICE

| | |
|--|-----------|
| TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI | 4 |
| CAPITOLO I: NORME PRELIMINARI..... | 4 |
| <i>ART. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio</i> | 4 |
| <i>ART. 2 - Definizioni.....</i> | 4 |
| <i>ART. 3 - Trasformazione edilizia ed urbanistica.....</i> | 5 |
| CAPITOLO II: INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI..... | 6 |
| <i>ART. 4 - Definizioni degli indici e parametri.....</i> | 6 |
| <i>ART. 5 - Distanze, altezze e viabilità.....</i> | 11 |
| <i>ART. 6 - Interventi di demolizione e ricostruzione.....</i> | 13 |
| <i>ART. 7 - Applicazione degli indici.....</i> | 14 |
| <i>ART. 8 - Z.T.O.: Zone territoriali omogenee.....</i> | 15 |
| <i>ART. 9 - Zone per residenze e servizi – prescrizioni generali.....</i> | 20 |
| CAPITOLO III: LA PEREQUAZIONE URBANISTICA PER IL PSC (ART. 54 L.R. 19/2002 E S.M.I.) | 20 |
| <i>ART. 10 - La perequazione urbanistica in generale.....</i> | 20 |
| <i>ART. 11 - La perequazione urbanistica nella L.r. 16.4.2002 n. 19 (art. 54).....</i> | 21 |
| <i>ART. 12 - La "commercializzazione" dei diritti edificatori e la "compensazione".....</i> | 22 |
| <i>ART. 13 - La perequazione "interna" fra i proprietari in sede di pianificazione attuativa.....</i> | 24 |
| <i>ART. 14 - Perequazione urbanistica e diritti edificatori: modalità attuative.....</i> | 24 |
| <i>ART. 15 - Modalità di attuazione del PSC: ruolo del POT e del REU.....</i> | 27 |
| TITOLO SECONDO: NORME PROCEDURALI..... | 28 |
| CAPITOLO I: PERMESSO DI COSTRUIRE E ATTI SOSTITUVI DEL MEDESIMO..... | 28 |
| <i>ART. 16 - Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie</i> | 28 |
| <i>ART. 17 - Smaltimento inerti.....</i> | 28 |
| <i>ART. 18 - Attività edilizia libera, esecuzione delle opere ed adempimenti</i> | 29 |
| <i>ART. 19 - Opere soggette a denuncia di inizio attività.....</i> | 31 |
| <i>ART. 20 - Esecuzione delle opere ed adempimenti in regime di D.I.A.....</i> | 32 |
| <i>ART. 21 - Opere soggette a Permesso di Costruire</i> | 33 |
| <i>ART. 22 - Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire e termini di inizio ed ultimazione dei lavori</i> | 34 |
| <i>ART. 23 - Richiesta di Permesso di Costruire.....</i> | 36 |
| <i>ART. 24 - Documenti a corredo della domanda.....</i> | 37 |
| <i>ART. 25 - Decadenza del Permesso di Costruire.....</i> | 40 |
| <i>ART. 26 - Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria.....</i> | 41 |
| <i>ART. 27 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza.....</i> | 41 |
| <i>ART. 28 - Onerosità del Permesso di Costruire.....</i> | 41 |
| <i>ART. 29 - Certificato di destinazione urbanistica.....</i> | 41 |
| CAPITOLO II: ORGANI TECNICO CONSULTIVI..... | 42 |
| <i>ART. 30 - Commissione Edilizia. Composizione.....</i> | 42 |
| <i>ART. 31 - Compiti della Commissione Edilizia.....</i> | 43 |
| <i>ART. 32 - Adunanze della Commissione Edilizia.....</i> | 43 |
| CAPITOLO III: ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE | 44 |
| <i>ART. 33 - Inizio dei lavori e connesse procedure.....</i> | 44 |
| <i>ART. 34 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori.....</i> | 45 |
| <i>ART. 35 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti</i> | 45 |
| <i>ART. 36 - Ultimazione dei lavori.....</i> | 45 |
| <i>ART. 37 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari.....</i> | 45 |
| <i>ART. 38 - Certificazione di agibilità</i> | 46 |
| <i>ART. 39 - Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero</i> | 46 |
| CAPITOLO IV: DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI..... | 46 |
| <i>ART. 40 - Concessioni particolari per le strutture ricettive.....</i> | 46 |
| <i>ART. 41 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari.....</i> | 46 |
| <i>ART. 42 - Requisiti</i> | 46 |
| <i>ART. 43 - Documentazione necessaria per il rilascio di concessione per le strutture ricettive di cui al prec. art. 41</i> | 46 |
| <i>ART. 44 - Divieti</i> | 48 |
| CAPITOLO V: DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI..... | 48 |

| | |
|---|-----------|
| ART. 45 - Campeggi liberi occasionali | 48 |
| ART. 46 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico..... | 48 |
| ART. 47 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili..... | 49 |
| ART. 48 - Parcheggi privati | 50 |
| ART. 49 - Depositi di materiali su aree scoperte | 51 |
| ART. 50 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico, scavi..... | 52 |
| ART. 51 - Esposizione a cielo libero di merci in genere | 52 |
| ART. 52 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami..... | 52 |
| ART. 53 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico | 53 |
| TITOLO TERZO: PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE..... | 53 |
| CAPITOLO I: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI | 53 |
| ART. 54 - Salubrità del terreno | 53 |
| ART. 55 - Isolamento dall'umidità | 53 |
| ART. 56 - Isolamento termico..... | 54 |
| ART. 57 - Isolamento acustico | 54 |
| ART. 58 - Classificazione delle acque..... | 55 |
| ART. 59 - Modalità di scarico delle acque..... | 55 |
| ART. 60 - Rifornimento idrico..... | 56 |
| ART. 61 - Impianti all'interno degli edifici | 56 |
| ART. 62 - Prevenzione incendi..... | 57 |
| ART. 63 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni | 58 |
| ART. 64 - Impianti per le lavorazioni insalubri | 58 |
| ART. 65 - Centrali termiche | 59 |
| CAPITOLO II: CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L' ABITABILITÀ O L' AGIBILITÀ | 59 |
| ART. 66 - Classificazione dei locali | 59 |
| ART. 67 - Caratteristiche dei locali | 60 |
| ART. 68 - Soffitti inclinati e soppalchi | 63 |
| ART. 69 - Piani seminterrati | 63 |
| ART. 70 - Piani interrati | 63 |
| ART. 71 - Superfici accessorie per la residenza..... | 64 |
| ART. 72 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati (ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. n° 19/2002) | 64 |
| CAPITOLO III: NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE | 66 |
| ART. 73 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche" | 66 |
| ART. 74 - Scale ed ascensori..... | 66 |
| ART. 75 - Corridoi e passaggi..... | 68 |
| CAPITOLO IV: PRESCRIZIONI VARIE | 68 |
| ART. 76 - Norme di buona costruzione | 68 |
| ART. 77 - Zoccolature | 68 |
| ART. 78 - Elementi aggettanti..... | 68 |
| ART. 79 - Intercapedini..... | 69 |
| ART. 80 - Coperture..... | 69 |
| ART. 81 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati..... | 69 |
| ART. 82 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili..... | 70 |
| ART. 83 - Marciapiedi e porticati | 70 |
| ART. 84 - Recinzioni..... | 70 |
| ART. 85 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua | 71 |
| ART. 86 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo | 71 |
| CAPITOLO V: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI, AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO..... | 72 |
| ART. 87 - Aspetto e manutenzione degli edifici..... | 72 |
| ART. 88 - Tinteggiature e rivestimenti | 72 |
| ART. 89 - Antenne radio-televisive e per telefonia cellulare..... | 73 |
| ART. 90 - Decoro e arredo urbano | 73 |
| ART. 91 - Mostre, vetrine e insegne in genere | 73 |
| ART. 92 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico..... | 75 |
| ART. 93 - Tabelle e numeri civici..... | 76 |
| ART. 94 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale..... | 76 |
| ART. 95 - Disposizioni e prescrizioni sulla qualità architettonica..... | 77 |
| ART. 96 - Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico | 77 |
| ART. 97 - Zone verdi e parchi | 77 |

| | |
|---|------------|
| CAPITOLO VI: DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI | 77 |
| ART. 98 - Norme edilizie..... | 77 |
| ART. 99 - Norme igieniche..... | 78 |
| ART. 100 - Impianto di riscaldamento e acqua calda..... | 79 |
| ART. 101 - Manutenzione delle abitazioni rurali..... | 79 |
| ART. 102 - Collegamenti alla viabilità | 79 |
| ART. 103 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti..... | 79 |
| ART. 104 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità..... | 80 |
| ART. 105 - Ispezioni del responsabile dell'Autorità sanitaria - Sanzioni | 81 |
| ART. 106 - Stalle e concimaie | 81 |
| CAPITOLO VII: PRESCRIZIONI PER I CANTIERI | 82 |
| ART. 107 - Prescrizioni generali..... | 82 |
| ART. 108 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori..... | 82 |
| ART. 109 - Documenti da conservare presso il cantiere..... | 83 |
| ART. 110 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri | 83 |
| ART. 111 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico..... | 84 |
| ART. 112 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico..... | 84 |
| TITOLO QUARTO: PIANI ATTUATIVI UNITARI (P.A.U.) ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI | 84 |
| ART. 113 - Piani attuativi unitari..... | 84 |
| ART. 114 - Documentazione a corredo del P.A.U..... | 85 |
| ART. 115 - Proposta di convenzione per i P.A.U. di iniziativa privata..... | 87 |
| ART. 116 - Formazione ed approvazione dei P.A.U. | 88 |
| ART. 117 - Strumenti di pianificazione negoziata..... | 89 |
| ART. 118 - Intervento edilizio diretto..... | 89 |
| TITOLO QUINTO: NORMATIVA GEOLOGICO-TECNICA-AMBIENTALE..... | 90 |
| CAPITOLO I: PREVENZIONE RISCHIO IDROGEOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO | 90 |
| ART. 119 - Rischio idrogeologico e idraulico..... | 90 |
| ART. 120 - Rischio sismico | 91 |
| ART. 121 - Tutela idrogeologica e idraulica..... | 92 |
| ART. 122 - Tutela sismica | 93 |
| CAPITOLO II: DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA | 94 |
| ART. 123 - Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso..... | 94 |
| ART. 124 - Disciplina aree a fattibilità senza particolari limitazioni (Classe 1)..... | 95 |
| ART. 125 - Disciplina aree a fattibilità con modeste limitazioni (Classe 2)..... | 95 |
| ART. 126 - Disciplina aree a fattibilità con consistenti limitazioni (Classe 3)..... | 96 |
| ART. 127 - Disciplina aree a fattibilità con gravi limitazioni (Classe 4)..... | 99 |
| ART. 128 - Disposizioni generali | 102 |
| TITOLO SESTO: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE | 104 |
| CAPITOLO I: VIGILANZA E SANZIONI | 104 |
| ART. 129 - Attività di vigilanza..... | 104 |
| ART. 130 - Sanzioni..... | 104 |
| ART. 131 - Divieto di allaccio a pubblici servizi | 104 |
| ART. 132 - Poteri in deroga..... | 104 |
| CAPITOLO II: NORME FINALI E TRANSITORIE | 105 |
| ART. 133 - Norme abrogate..... | 105 |
| ART. 134 - Entrata in vigore del presente Regolamento..... | 105 |
| ART. 135 - Norme Transitorie..... | 105 |

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I: NORME PRELIMINARI

ART. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 2 - Definizioni

La definizione degli interventi edilizi è quella riportata nell'art. 3 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n° 301.

Ai fini del presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico, si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- 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", gli interventi edilizi 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;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del

territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali di qualsiasi genere, forma e tipologia;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 3 - Trasformazione edilizia ed urbanistica

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale prevista dal P.S.C. è subordinata ad autorizzazione da parte del Comune.

Le sole previsioni del P.S.C. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria e gli interventi preventivi di sistemazione del suolo ove richiesti. Tale trasformazione è invece possibile ove esistano le opere di urbanizzazione primaria e, almeno quando il Comune abbia deliberato la realizzazione delle stesse, entro un periodo non superiore a due anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, oppure quando i richiedenti la trasformazione la realizzino a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali. Devono inoltre essere verificate le possibilità di edificazione in base alla relazione geomorfologica allegata al P.S.C. ed alle eventuali prescrizioni del parere geomorfologico rilasciato dall'ufficio regionale competente.

Gli immobili che alla data di approvazione del P.S.C. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ricostruzione e di ristrutturazione soltanto

per adeguarvisi; potranno invece, in ogni caso, subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro.

Nel caso di eventi calamitosi naturali è consentita la ricostruzione dell'edificio preesistente nei limiti di superficie coperta e di volume, purché già regolarmente autorizzato.

Non sono soggetti alle disposizione del presente R.E.U. gli interventi già autorizzati rispetto ai quali i relativi lavori siano iniziati alla data di adozione del presente R.E.U. e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Gli immobili non completati, il cui Permesso di Costruire sia decaduto, potranno essere ultimati previo rilascio di nuovo Permesso di Costruire sempre che si adeguino alle prescrizioni del P.S.C.; in questo caso gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione saranno valutati in base all'intero immobile da realizzare, fatti salvi eventuali oneri già corrisposti che andranno in detrazione.

CAPITOLO II: Indici e parametri edilizi e urbanistici

ART. 4 - Definizioni degli indici e parametri

Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:

- a) **Superficie territoriale (ST)**, espressa in mq. o ha: È la superficie complessiva di un territorio interessato, da vari interventi di attuazione dello strumento urbanistico vigente o, comunque, da una destinazione di zona omogenea. Essa è comprensiva della superficie fondiaria e delle superfici per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non indicate nelle planimetrie del P.S.C. e da reperire per mezzo di strumenti urbanistici di attuazione. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla rete principale di viabilità e dei trasporti. Ai fini del calcolo della volumetria massima realizzabile, sono computabili le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, ove presenti.
- b) **Superficie fondiaria (SF)**, espressa in mq. o ha: È la superficie del lotto edificabile o, più in generale, la porzione di superficie territoriale avente destinazione omogenea misurata al netto delle strade, spazi pubblici ed aree per attrezzature sociali (standards urbanistici). Negli strumenti urbanistici di attuazione per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano le unità minime d'intervento. Fanno parte integrante della superficie fondiaria le superfici a standard urbanistici di cui viene chiesta, da parte del proponente, la monetizzazione nel caso di accoglimento, da parte dell'Amministrazione, della suddetta richiesta, nonché le superfici ricadenti nelle

fasce di rispetto stradale. In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti, o previste nello strumento urbanistico generale, e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria, esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico, previste nel PSC. Ai fini del calcolo della volumetria massima realizzabile negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e a interventi edilizi diretti, sono computabili le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale ove presenti.

- c) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)** espressa in mq. : Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, per tutte le Z.T.O., dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- d) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)** espressa in mq.: Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- e) **Superficie minima d'intervento (SMI)**, espressa in mq. o ha: Per "superficie minima di intervento" si intende quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e realizzare un intervento urbanistico attuativo.
- f) **Lotto minimo d'intervento (LMI)** espresso in mq.: Per "lotto minimo d'intervento" si intende quello relativo all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico attuativo, l'area minima di cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.
- g) **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**. Rappresenta il volume massimo, espresso in mc, realizzabile per ogni mq di superficie territoriale. È il rapporto tra il volume (V) e la superficie territoriale (ST).
- h) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**. Rappresenta il volume massimo, espresso in mc, realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria. È il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF). Nei piani urbanistici attuativi, nel rispetto della cubatura massima realizzabile nell'intera area d'intervento ricavabile dall'applicazione dell'indice territoriale (It), il valore di If, ove previsto dal P.S.C., è da ritenersi indicativo in quanto funzione della incidenza della localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- i) **Indice perequativo (IP)**. Espresso in mc di volume da edificare per ogni mq di ST (superficie dell'area interessata). Il POT assegna il diritto edificatorio ai proprietari degli immobili interessati dalla trasformazione in misura proporzionale all'entità degli immobili detenuti (aree ed edifici) che è quantificato in forma di un indice perequativo.
- j) **Superficie coperta (SC)**, espressa in mq. Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti

edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili, salvo quanto previsto dall'art. 49 della L.U.R. n° 19/2002.

- k) **Rapporto di copertura (RC)**. È il rapporto tra la superficie coperta dalle costruzioni (SC) e la superficie fondiaria del lotto (SF). Indica la frazione di lotto coperto dalle costruzioni.
- l) **Superficie utile (Su)**, espressa in mq.: si intende la superficie di pavimento degli alloggi o delle altre tipologie di unità immobiliare, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.
- m) **Superficie non residenziale (S.N.R.)**, espressa in mq.: si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre; essa comprende: cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari; autorimesse singole o collettive; androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico; logge e balconi.
- n) **Superficie complessiva (S.C.)**, espressa in mq.: si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale. La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.
- o) **Altezza di piano di un fabbricato (Hp)**, espressa in ml.: È l'altezza del piano misurata dal pavimento all'intradosso del solaio orizzontale che ne delimita il soffitto. Nel caso di piano delimitato da soffitti orizzontali discontinui o da soffitti inclinati, deve intendersi l'altezza di piano la media ponderata delle altezze presenti.
- p) **Volume di un fabbricato (VF)**, espresso in mc.: E' la somma dei prodotti della superficie coperta (SC) di ogni piano per le relative altezze (Hp) incrementate dello spessore dei solai che ne costituiscono i soffitti. Dal computo del volume è escluso lo spessore dell'ultimo solaio del piano abitabile.

Ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. n° 19/2002, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Sono esclusi dal computo del volume:

1. il piano terreno porticato (pilotys) che si sviluppa al piano terra all'interno della proiezione della superficie coperta massima del primo piano; l'altezza netta massima consentita per escludere il piano pilotys dal computo del volume è di 2,65 m; oltre tale altezza il piano pilotys viene computato nel volume del fabbricato;
2. i porticati ad uso pubblico;
3. i porticati e le verande coperte ad uso privato, per la parte che si sviluppa al di fuori della superficie coperta massima del piano, qualora non superino il 50% della superficie coperta del piano stesso;
4. gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i volumi tecnici per come definiti dalle presenti norme;
5. le centrali termiche, le cabine elettriche, le cantine, i depositi, i magazzini, i laboratori, gli altri ambienti di servizio degli immobili (stenditoi, lavanderia) con le relative scale di accesso, i vani scala chiusi, se emergenti dal suolo non oltre 1,20 metri compreso solaio;
6. le autorimesse, con relativi spazi di manovra e di accesso, utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio e se emergenti dal suolo non oltre 1,20 metri compreso solaio;
7. il terrapieno, per gli edifici senza piano seminterrato, tra piano del terreno esterno sistemato e piano di calpestio del piano terra, fino ad un'altezza di 1,20 metri;
8. i sottotetti non praticabili di qualsiasi genere e forma che abbiano altezza massima interna al colmo di 3,00 metri, verso la gronda di 80 cm e pendenza massima della falda, o di ogni tratto della falda se poligonale, non superiore al 45%;
9. i sottotetti praticabili ma non abitabili che presentano i seguenti requisiti:
 - a) altezza massima interna al colmo di 3,00 metri;
 - b) altezza massima interna verso la gronda di 1,90 metri;
 - c) pendenza massima della falda non superiore al 45%;
 - d) ogni falda si sviluppi lungo una linea retta e cioè non sia né poligonale né curvilinea;
 - e) nelle falde della copertura sono consentiti abbaini tipo lucernai, sempre in pendenza e non superiori al suddetto colmo, nella misura del 30% della superficie della falda (misurata tra colmo e filo esterno fabbricato con esclusione pertanto delle parti aggettanti) e che non si estendono in lunghezza (lungo la pendenza della falda) per più del 50% della falda stessa (misurata tra colmo e filo esterno fabbricato);
 - f) nelle falde della copertura sono consentite aperture al fine di ricavare balconi per l'aero-illuminazione dei sottostanti locali;

10. I vani scala, limitatamente alla parte superiore al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
11. Limitatamente alla zona D (area P.I.P.) e D1 (aree per attività produttiva), sono esclusi dal computo del volume i serbatoi, le centrali degli impianti termici (purchè siano isolate dagli stabilimenti) e le tettoie per il parcheggio ed il deposito all'aperto.

Nel computo del volume sono compresi:

- a) I porticati e le verande coperte ad uso privato, che si sviluppano fuori della superficie coperta del fabbricato, solo per la parte eccedente, per ogni piano, il 50% della superficie coperta del medesimo piano;
 - b) gli ambienti interrati o seminterrati abitabili e/o adibiti allo svolgimento di attività non previste dai precedenti punti 5) e 6) con permanenza anche discontinua di persone;
 - c) gli ambienti di cui ai precedenti punti 5) e 6) se emergenti dal piano del terreno circostante oltre 1,20 metri;
 - d) i sottotetti la cui altezza interna (colmo o gronda) o pendenza della falda siano superiori ai valori minimi prescritti ai precedenti punti 8 e 9) o che siano costruiti diversamente rispetto a quanto previsto nei precedenti punti 8) e 9);
 - e) I vani scala, nella parte al di sotto del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
- q) **Altezza di ciascun fronte di un fabbricato (Hf):** E' data dalla media ponderata delle altezze valutate dal piano del terreno sistemato al piede del fronte dell'edificio (piano marciapiede, piano stradale o quota terreno sistemato) all'intersezione con l'intradosso dell'ultimo solaio del piano abitabile per gli edifici con copertura piana o con sottotetto non abitabile avente solaio di copertura con inclinazione non superiore al 45%; oppure dal piano del terreno sistemato al piede del fronte dell'edificio all'intersezione verso la gronda con l'intradosso del solaio inclinato del tetto di copertura per gli edifici con sottotetto abitabile ed avente solaio di copertura con pendenza non superiore al 45% o non abitabile avente altezza interna maggiore dei limiti previsti al prec. punto 9) della lettera p); oppure dal piano del terreno sistemato al piede del fronte dell'edificio alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 45%. Sono esclusi dal computo dell'altezza i vani scala se di altezza interna massima non superiore a 2,70 m rispetto al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
- Ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. n° 19/2002, non sono considerati nei computi per la determinazione dell'altezza il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al

miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

- r) **Altezza di un fabbricato (H).** È pari alla media delle altezze dei vari fronti calcolate secondo il parametro H_f , ponderata con il perimetro. Sono esclusi dai limiti di altezza, i volumi tecnici così come definiti al successivo punto lett. t). Dal calcolo dell'altezza di un fabbricato si esclude l'altezza di un solo fronte qualora su di esso sia previsto l'accesso carraio all'eventuale piano seminterrato e/o interrato.
- s) **Volume massimo (V_m).** È il volume che può essere costruito in una zona omogenea applicando l'indice convenzionale all'intera superficie territoriale della zona. Oppure nel caso di redazione di strumenti urbanistici attuativi, è il volume che può essere costruito su di un comparto applicando l'indice convenzionale stabilito dal piano all'intera superficie territoriale del comparto. Nel caso di rilascio di Permesso di Costruire per le zone direttamente attuative è il volume che può essere costruito applicando l'indice di edificabilità convenzionale alla superficie fondiaria di un lotto.
- t) **Volumi tecnici di un fabbricato.** Sono gli spazi necessari a contenere ed a consentire l'accesso di impianti tecnici (idrico, elevatorio, televisivo, elettrico, di ventilazione, di condizionamento) che, per esigenze tecniche e di funzionalità, non possono trovare luogo entro il corpo del fabbricato nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerarsi "volumi tecnici" anche quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori o elevatori, i vasi di espansione degli impianti di riscaldamento e condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda.
- u) **Numero dei piani fuori terra.** Si intendono fuori terra i piani emergenti dal livello della sistemazione del terreno (piano marciapiede, piano stradale o quota terreno sistemato) con esclusione del sottotetto se praticabile ma non abitabile.

ART. 5 - Distanze, altezze e viabilità

Nel centro storico le distanze minime fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale. Nella zona urbanizzata (zona B) per le ricostruzioni e costruzioni in lotti interposti tra edifici esistenti sono consentiti gli allineamenti, in pianta ed in alzato, per i fronti lato strada agli edifici preesistenti.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di dieci metri; detta norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, non si applica nel caso di pareti prospicienti non finestrate. E' prescritta inoltre una distanza minima dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 m; tale distanza minima assume il valore di 6,00 m nel caso di edifici da costruirsi in zona con destinazione d'uso artigianale-industriale.

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.S.C. la cui altezza non consente le distanze minime tra fabbricati previste dai precedenti commi, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze minime previste dalla legge n° 1684 del 25.11.1962 e successive modifiche ed integrazioni. E' consentita la costruzione di edifici con pareti cieche in aderenza o sul confine nei casi previsti dalla legge, previo consenso del proprietario del terreno confinante. Nel caso di esistenza di costruzione in aderenza o sul confine, il detto previo consenso del vicino non è dovuto.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- a)- 5,00 m per lato, per strade di larghezza inferiore o uguale a 7,00 m;
- b)- 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 e 15,00 m;
- c)- 10,00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Nel caso di singoli fabbricati le maggiorazioni di cui ai punti a), b) e c) devono intendersi quali distacchi minimi dal ciglio stradale. Sono fatte salve le particolari prescrizioni disposte dalle successive norme.

Qualora le distanze tra fabbricati, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nei seguenti casi:

- di mantenimento di allineamenti assegnati o fra edifici preesistenti del centro storico o della zona urbanizzata (zona B);
- di presenza di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Le distanze dai confini si misurano dal muro perimetrale degli edifici o dagli sbalzi tamponati con un aggetto superiore ad 1/10 della distanza dal confine di proprietà. Sono consentiti aggetti non tamponati con un minimo di distanza dal confine di metri 3 e scale esterne a giorno con un minimo di distanza di metri 3,80.

Per le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni a protezione del nastro stradale, ove non siano stabiliti distacchi maggiori (verde di rispetto e/o di salvaguardia) dalle tavole del P.S.C., si richiamano le norme del D.M. 1.4.1968 pubblicato sulla G.U. n°96 del 13.4.1968, e le norme del Nuovo Codice della Strada, che trovano in questo caso applicazione.

Per le distanze da osservarsi nell'edificazione all'esterno delle zone A, B, C, D ed F di cui al D.M. 1.4.1968 e localizzate dal P.S.C. come Zone agricole, i distacchi in riferimento alla tipologia della strada, devono essere superiori di:

- 60 m per le autostrade (tipo A);
- 40 m per le strade di grande comunicazione e di traffico elevato (tipo B);
- 30 m per strade di media importanza (tipo C);
- 20 m per strade di interesse locale (tipo F escluso le vicinali);
- 10 m per strade vicinati (tipo F).

A tali distanze va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali fossi, scarpate e delle fasce di espropriazione; per i muri di cinta vale quanto prescritto dall'art. 1 (2 quater) del D.P.R. 26.4.93 n°147.

Ogni edificio dovrà essere servito da strada pubblica o privata.

Nel territorio comunale le nuove strade, anche se in prolungamento di strade esistenti, devono essere larghe non meno di 10,00 m. Tale larghezza minima può essere ridotta ad 8,00 m nelle località a rilievo montuoso ed accidentato indipendentemente dalla altitudine sul livello del mare. Per le strade a fondo cieco di modesta estensione è consentita una larghezza minima di 6,00 m, con previsione di uno slargo di manovra per autoveicoli nel punto terminale ove necessario.

Per le strade rurali la larghezza minima dovrà essere di 4,50 m compreso cunette di raccolta acque.

Sono escluse da questa normativa le strade pedonali.

L'indicazione delle zone per la viabilità nelle tavole del P.S.C. corrisponde all'ampiezza delle sedi viarie ed esclude quindi eventuali spazi complementari alla sede viaria stessa. Il tracciato stradale ha valore direttamente attuativo, mentre in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche all'organizzazione ed all'ampiezza della viabilità, senza che ciò comporti variante al piano. Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità assoluto. E' ammessa solo la realizzazione di attrezzature a servizio della strada, quali stazioni di servizio e distributori di carburante e simili, con esclusione di edifici residenziali di qualsiasi natura. Le sedi stradali indicate nelle tavole del P.S.C. rappresentano la viabilità principale del territorio comunale, che può essere completata con la viabilità minore di servizio dei singoli isolati nei piani attuativi.

ART. 6 - Interventi di demolizione e ricostruzione

Al fine di favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio viene considerata ristrutturazione edilizia anche l'intervento consistente nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato. Detta norma si applica a tutte le zone del territorio ad esclusione degli edifici del centro storico e di tutti quegli altri edifici aventi valenza storico-artistica.

Nell'intervento di ricostruzione il fabbricato deve essere identico in quanto a sagoma, volumetria ed area di sedime. Non vi è alcuna limitazione all'utilizzo di nuovi materiali edilizi e neanche all'aumento della superficie utile. Può altresì essere realizzato il tetto di copertura nel rispetto dell'art. 4 del presente R.E.U. e nel rispetto dell'altezza massima prevista dalla zona.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione non si applica quella parte della normativa vigente che detta prescrizioni per quanto riguarda gli indici di edificabilità ed ogni ulteriore carattere quantitativo (altezze, distanze, distacchi, ecc.) riferibile alle nuove costruzioni.

E' fatto obbligo presentare insieme all'istanza di rilascio del Permesso di Costruire adeguata documentazione fotografica a colori dell'edificio oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione.

ART. 7 - Applicazione degli indici

1. Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nei piani attuativi unitari (P.A.U.)
2. Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione di singoli lotti, sia nel caso di piani attuativi sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono la pianificazione urbanistica attuativa.
3. Le quantità espressi in numeri delle superfici (ST) delle zone, riportate negli elaborati di piano, si devono considerare puramente indicative in quanto rilevate dalle misurazioni dei supporti cartografici. Sono, invece, da considerarsi prescrittivi:
 - l'indice territoriale di zona (It);
 - l'indice fondiario di zona (If), se prescritto;
 - il volume massimo edificabile (VME) che non può in ogni caso essere superato;
 - le superfici per spazi pubblici (S1 ed S2) in quanto minimi inderogabili da reperire nella misura non inferiore allo standard assegnato.
4. Ai fini dell'applicazione degli indici, sia territoriali che fondiari, vanno computati i volumi esistenti, asservendo ad essi l'area risultante dall'applicazione degli indici di zona; non possono essere comunque utilizzate aree fondiarie già asservite quali pertinenze, ed interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate. Nel caso di edificazione successiva all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, i totali dei volumi che risultino costruiti sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale dell'intero ambito pianificato.
5. Ai fini del calcolo della popolazione teorica delle zone residenziali, per la definizione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), e della relativa quota di standard da reperire negli strumenti urbanistici attuativi, si applica il seguente parametro desunto dai criteri adottati per il dimensionamento: per

residenze, sia stabili che stagionali, di una unità di popolazione per ogni 100 mc di volume edificabile.

ART. 8 - Z.T.O.: Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.S.C. allegate, secondo la seguente classificazione:

1. Zone per residenze, servizi ed attività turistico-ricettive:
 - Zona A = agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e pregio ambientale;
 - Zona B = parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, e aventi rapporto di copertura e densità territoriale soddisfacente i minimi imposti dal D.I. n. 1444 del 02.04.1968;
 - Zona C = parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi;
 - Zona Ct = parti del territorio destinate ad attività turistico - ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero.
2. Zone per insediamenti produttivi:
 - Zona D = parti del territorio destinate ad artigianato, piccole industrie e commercio.
 - Zona D1 = parti del territorio destinate ad attività produttive finalizzate all'estrazione, all'imbottigliamento ed alla commercializzazione di acque minerali.
3. Zone agricole:
 - Zona E = parti del territorio destinate ad uso agricolo
4. zone di uso pubblico:
 - Zona F = parti del territorio destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale

A- Zona A: CENTRO STORICO: si rimanda al Piano di Recupero esistente ed in particolare al RIURB e P.R.A. di cui agli artt. 35 e 36 della L.R. 19/02 e s.m.i.;

- If= 1,50 mc/mq; Superficie= 95.500 mq; Volume: 143.250 mc.

B- Zona B: Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A. In questa zona, a carattere residenziale, il P.S.C. si attua per intervento diretto attraverso il rilascio di singoli Permessi di Costruire.

- Zona B1: If= 1,20 mc/mq; Superficie= 155.450 mq; Volume: 186.540 mc.
- Zona B2: If= 1,00 mc/mq; Superficie= 148.800 mq; Volume: 148.800 mc.
- Zona B3: If= 0,80 mc/mq; Superficie= 146.200 mq; Volume: 116.960 mc.

TOTALE: Superficie = 450.450 mq; Volume: 452.300 mc.

C- Zona C: Parte del territorio destinata a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale. L'attuazione del P.S.C. è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

- Zona C : It= 0,80 mc/mq; Sup. Territ. ST = 7.200 mq.; Volume 5.760 mc

Ct - Zona Ct: parti del territorio destinate ad attività turistico - ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero. Le strutture ricettive comprendono: gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agroturistici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli della gioventù. Comprendono, inoltre, le strutture di servizio turistico a carattere ristorativo, ricreativo-culturale e sportivo di pertinenza delle precedenti Strutture.

L'attuazione del P.S.C. è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

- Zona Ct1: It= 0,80 mc/mq; Sup. Territ. ST = 67.500 mq.; Volume 54.000 mc;
- Zona Ct2: It= 0,80 mc/mq; Sup. Territ. ST = 14.500 mq.; Volume 11.600 mc;
- Zona Ct3: It= 0,50 mc/mq; Sup. Territ. ST = 111.700 mq.; Volume 55.850 mc;
- Zona Ct4: It= 0,50 mc/mq; Sup. Territ. ST = 11.000 mq.; Volume 5.500 mc;
- Zona Ct5: It= 0,28 mc/mq; Sup. Territ. ST = 14.300 mq.; Volume 4.004 mc;
- Zona Ct6: It= 0,28 mc/mq; Sup. Territ. ST = 14.500 mq.; Volume 4.060 mc;

TOTALE: Superficie = 233.500 mq; Volume: 135.014 mc.

D- Ambito P.I.P.: It= 2,00 mc/mq; Sup. Territ. ST = 25.200 mq.

Parte del territorio destinata ad accogliere impianti di tipo artigianale, commerciale ed industriale, con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che abbia destinazione diversa. Sono escluse le abitazioni con eccezione per l'alloggio del custode per una superficie lorda massima consentita di 120 mq ed uffici strettamente necessari.

Gli impianti industriali e/o artigianali, i cui processi produttivi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che diano un sufficiente grado di salubrità dell'ambiente e dell'aria.

L'attuazione del P.S.C. è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

D1- AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVA: Sup. Territ. ST = 103.200 mq.

L'edificazione è consentita entro e non oltre gli standards di edificabilità superficaria di 0,10 mq su mq di superficie territoriale (ST). Tale aree sono destinate ad accogliere impianti di tipo artigianale ed industriale finalizzati all'estrazione, all'imbottigliamento ed alla commercializzazione di acque minerali. E' esclusa qualsiasi altra attività non afferente alle acque minerali. Sono escluse le abitazioni con eccezione per l'alloggio del custode per una superficie lorda massima consentita di 120 mq ed uffici strettamente necessari. Sia l'abitazione che gli uffici rientrano nel computo dello standard di edificabilità di 0,10 mq/mq. Si rimanda all'art. 4 del presente R.E.U. per quanto concerne la definizione degli indici e parametri ed all'art. 5 del presente per quanto riguarda il rispetto delle distanze, delle altezze e la viabilità.

In questa zona l'attuazione del P.S.C. è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

E- Criteri per l'edificazione in ZONA AGRICOLA:

Nelle zone a destinazione agricola si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n.19 del 16/04/02 ed all'art.5 della L.R. n. 14 del 24/11/06.

La classificazione individuata dall'agronomo è finalizzata all'individuazione di zone agricole suscettibili di usi plurimi ed alternativi, quali quello agricolo e quello per insediamenti non agricoli.

In tale zona il PSC si attua per intervento diretto attraverso il rilascio di singoli Permessi di Costruire e nel rispetto degli indici e parametri urbanistici previsti di seguito.

Nelle zone a destinazione agricola, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.

Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art.19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
- b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, purché compresi nell'ambito del territorio comunale.

Definizione delle sottozone o aree agricole

Il territorio agricolo viene suddiviso in sei sottozone agricole come previsto dall'art. 50 comma 3 della L.R. 19/2002:

- Sottozona E1: aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate;
- Sottozona E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E3: Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- Sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire;

- Sottozona E5: Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti;
- Sottozona E6: Aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale.

Indici e parametri per l'edificazione in zona agricola

a) Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,10 mq su mq. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati ai commi precedenti sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.

b) Per costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle di qualsiasi genere, è ammessa la realizzazione di una superficie utile di 60 mq/Ha. Nel caso in cui la richiesta del Permesso di Costruire sia avanzata da un imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 09-05-1975, è consentito elevare la superficie utile per costruzioni accessorie fino a 100 mq/Ha.

La distanza minima dalle zone residenziali esistenti e di piano per le stalle e gli ovili non potrà essere inferiore a 250 m, da elevare a 500 m per le porcilaie.

Gli indici ed i parametri di cui ai punti a) e b) precedenti si applicano a tutte le sottozone agricole con assoluta esclusione della sola sottozona E5. Nella sottozona E4 è ammessa solamente la realizzazione di costruzioni provvisorie o temporanee realizzate in materiali facilmente rimovibili e la cui durata di installazione è limitata nel tempo.

I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO (SMI)

La superficie minima di intervento relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e realizzare un intervento urbanistico attuativo per gli ambiti per cui è richiesto lo strumento urbanistico attuativo è pari a:

- Per le zone Ct3, Ct4 e Ct5, ricadenti in loc. Cannavina, la superficie minima di intervento comprende l'intero singolo comparto edificatorio con possibilità di intervento unitario associando due o tutti e tre i comparti;
- Per la zona D1 (Attività produttiva), la superficie minima di intervento è pari a 10.000 (diecimila) metri quadrati;
- Per le rimanenti zone, la superficie minima di intervento è pari 5.000 (cinquemila) metri quadrati.

ALTEZZA MASSIMA E NUMERO DEI PIANI

A- CENTRO STORICO: si rimanda a quanto previsto nel vigente Piano di Recupero;

B- Zona B:

- Altezza massima (H): 11,00 m;
- Numero dei piani fuori terra: 3.

C- Zona C:

- Altezza massima (H): 7,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 2.

Ct- Zona Ct:

- Altezza massima (H): 7,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 2.

Per le strutture alberghiere è ammessa la realizzazione di n°3 piani fuori terra ed un'altezza massima di 11,00 m.

D- Ambito P.I.P.:

- Altezza massima (H): 11,00 m;
- Numero dei piani fuori terra: 2.

D1- Aree per attività produttiva:

- Altezza massima (H): 7,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 2.

E- ZONA AGRICOLA:

Sottozona E1, E2, E3 ed E6:

- Altezza massima (H): 7,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 2.

Sottozona E4:

- Altezza massima (H): 4,50 m;
- Numero dei piani fuori terra: 1.

SUPERFICIE PER SPAZI DI USO PUBBLICO ED ATTREZZATURE DA REPERIRE NEI PIANI ATTUATIVI

Per la zona C e la zona Ct, la superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi è pari a 24 mq/abitante.

Per la zona P.I.P. e la zona D1, la superficie da reperire per parcheggi e servizi di interesse generale $S1+S2 = 10\% St$. In tali zone, oltre alla predetta quantità di superficie per spazi pubblici ($S1+S2 = 10\% St$), per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, è previsto che ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento

degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, da destinare a servizi ed a verde, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, quantità che va a sommarsi alla quantità di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruito previsto dall'art. 41 sexies, legge 1150/42.

ART. 9 - Zone per residenze e servizi - prescrizioni generali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza e comprendono negozi, botteghe, alberghi, magazzini, uffici, garage, edifici per lo svago, lo spettacolo ed attività collettive di interesse pubblico.

Nelle zone destinate alla residenza sono da escludere: i depositi ed i magazzini all'ingrosso; le industrie ed i laboratori artigiani con macchinari che producono suoni o odori molesti; macelli; stalle; scuderie; porcili; pollai ed ogni altro ambiente od attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse attività artigianali e piccolo industriali, che trovino abitualmente sede nello stesso alloggio o nelle immediate dipendenze, con esclusione di quelle che comportano affluenti gassosi e producano rumorosità superiore a 70 decibel.

CAPITOLO III: LA PEREQUAZIONE URBANISTICA PER IL PSC (art. 54 L.R. 19/2002 e s.m.i.)

ART. 10 - La perequazione urbanistica in generale.

La "perequazione urbanistica" è da sempre uno dei nodi fondamentali del diritto urbanistico, assunta a parametro di correttezza nelle scelte del pianificatore incisive sul diritto di proprietà dei suoli, con tutta la tematica dei "vincoli urbanistici" (e si tratta della "indifferenza" della proprietà rispetto alle scelte dell'urbanista); ed assunta altresì a parametro della congruità delle indennità di espropriazione (si tratta della "eguaglianza" fra i proprietari espropriati e quelli non espropriati).

La "perequazione" è un metodo di pianificazione del territorio, e può essere perequazione dei volumi, o dei valori, ovvero preventiva o successiva, come può essere anche perequazione mista per la compresenza di due o più di quei sistemi.

La "perequazione" può avere contenuti molto diversi, secondo il regime fissato dalla normativa.

- Può essere l'unico modello per l'attuazione delle previsioni urbanistiche (e perciò essere obbligatoria), ovvero (essendo allora facoltativa) accompagnarsi ad altri sistemi attuativi, più tradizionali (l'esproprio, il comparto, la convenzione, il vincolo indennizzato, e così via).

Può riferirsi a tutto il territorio comunale, ovvero essere limitata a parti del territorio dai caratteri o dalla disciplina urbanistica particolari.

Può accompagnarsi o meno con la previsione della trasferibilità dei "diritti edificatori" all'interno del comprensorio interessato.

Ed infine può accompagnarsi o meno al sistema delle c.d. "compensazioni", e cioè alla trasferibilità dei "diritti edificatori", ovvero alla permutabilità di aree, anche fuori del comprensorio interessato, e dunque su tutto il territorio comunale.

Pure con riferimento alle modalità attuative la perequazione può presentarsi in modo differenziato.

Così quando si ricorra ad accordi fra i proprietari ovvero alla aggregazione delle proprietà; e ciò avviene attraverso gli strumenti tradizionali del consorzio volontario e del comparto.

Così quando si proceda con la c.d. "cassa perequativa": chi ha l'edificabilità versa una somma (determinata secondo criteri prestabiliti), che viene attribuita a chi non abbia l'edificabilità.

E la "cassa perequativa" può essere "privata" (e cioè costituita e gestita dagli interessati) o "pubblica" (e cioè la tesoreria comunale).

Così infine, e si tratta dell'ipotesi giuridicamente più complessa, quando si procede con la commercializzazione dei c.d. "diritti edificatori", con permuta o meno delle aree.

ART. 11 - La perequazione urbanistica nella L.r. 16.4.2002 n. 19 (art. 54)

Nell'art. 54 L. 19/02 la "perequazione" è prevista quale misura ordinaria e necessaria della pianificazione attuativa (POT e PAU), ed è disciplinata nel PSC e nel presente REU.

Più in particolare l'art. 54, stabilito che la perequazione urbanistica consiste nell'"equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica" e "degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali", fissa i caratteri fondamentali del sistema:

- 1) si tratta di una perequazione "mista", in quanto utilizzabili contemporaneamente e in modo complementare più sistemi perequativi:
 - "plafond legale", e cioè un indice di edificabilità attribuito convenzionalmente a ciascuna area del territorio urbanizzabile, in modo autonomo rispetto alle destinazioni d'uso del PSC, e da definire in base alla situazione di fatto e di diritto dell'area;
 - il trattamento eguale (e cioè il medesimo indice di edificabilità convenzionale) delle aree e degli ambiti dalla medesima situazione di fatto e di diritto;
 - la "commercializzazione" dei diritti edificatori;
 - la c.d. "compensazione", fra aree edificabili e aree a destinazione pubblica;
 - e gli altri sistemi perequativi, più tradizionali: comparti e piani di lottizzazione convenzionati; gli indennizzi delle espropriazioni e dei vincoli urbanistici; gli oneri

utilizzativi; i criteri perequativi nelle zone agricole l'equivalenza fra "standards";

- 2) il sistema perequativo dell'art. 54 della L.r. si applica su tutto il territorio comunale, con esclusione del territorio rurale, e si articola sostanzialmente in tre fasi:
 - a) l'attribuzione dell'indice di edificabilità convenzionale alle aree del territorio urbanizzabile;
 - b) la "commercializzazione" dei diritti edificatori e la "compensazione" fra aree, in dipendenza delle destinazioni d'uso del PSC;
 - c) la perequazione in sede di pianificazione attuativa;
- 3) il sistema perequativo non condiziona le scelte di pianificazione, ma rappresenta lo strumento per rendere "indifferente" la proprietà rispetto a tali scelte;
- 4) l'indice di edificabilità convenzionale è attribuito alle sole aree del territorio c.d. "urbanizzabile" (quello cioè destinato contemporaneamente alla edificazione e alla urbanizzazione correlata), sulla base del loro stato di fatto e di diritto, ed è assegnato dal PSC in attuazione dei criteri fissati nel presente REU;
- 5) le maggiori edificabilità previste nel PSC rispetto all'indice convenzionale spettano al Comune, che le utilizza per interventi di interesse pubblico; e le aree non destinate nel PSC alla edificazione privata sono trasferite al Comune, che le utilizza per interventi pubblici o per le permutate (c.d. "compensazione");
- 6) la perequazione si realizza definitivamente in sede attuativa con i PAU, che debbono assicurare "la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri fra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree".

ART. 12 - La "commercializzazione" dei diritti edificatori e la "compensazione".

Una volta stabiliti gli indici convenzionali di edificabilità degli ambiti e di ogni singola area, il PSC ha fissato la disciplina urbanistico-edilizia concreta dei vari terreni.

L'art. 54 l.u.r. stabilisce due regole fondamentali, di ulteriore perequazione: la riserva al Comune del maggior potere edificatorio attribuito dal P.S.C. rispetto all'indice convenzionale di edificabilità, che il Comune deve utilizzare per interventi di interesse generale; e l'acquisizione al patrimonio fondiario comunale delle aree non destinate dal P.S.C. ad interventi privati, aree che il Comune utilizza per le opere urbanizzative, per i programmi di sviluppo economico e sociale pubblici (ad esempio, per gli interventi di edilizia residenziale pubblica), ovvero per ricavarne lotti edificabili per le "compensazioni"; e cioè per trasferirle, anche in permuta, ai proprietari dei terreni destinati ad "usi pubblici " per consentire a costoro l'esercizio del loro diritto edificatorio (cioè convenzionale di edificabilità).

Si tratta di regole generali che, per evitare illogiche disarmonie del sistema, debbono essere applicate, ad entrambe le situazioni previste dalla normativa.

- 1) La prima situazione, specificamente disciplinata dalla norma è quella delle destinazioni d'uso fissate direttamente dal P.S.C.. Per tale situazione possono concretamente determinarsi le seguenti ipotesi operative:
 - a) che il P.S.C. riconosca all'area il medesimo indice edificativo di quello convenzionale: non sorgono problemi di "perequazione", e il secondo momento di "perequazione", quella "interna", se necessario, si attuerà fra i proprietari in sede attuativa;
 - b) che il P.S.C. attribuisca all'area un indice di edificabilità maggiore di quello convenzionale: in tale caso il maggior indice edificativo si trasforma in un diritto che è attribuito, a titolo gratuito, al Comune, che lo utilizza, sulle altre aree dell'ambito pianificato, per interventi di interesse generale ("standard"; opere pubbliche; standard ambientali);
 - c) che il P.S.C. attribuisca all'area un indice minore (anche "zero") di quello convenzionale: la "perequazione", se necessario, si attuerà in un secondo momento fra i proprietari, in sede di piano attuativo;
 - d) ed infine che il P.S.C. destini l'area ad uso diverso dalla edificazione privata: l'area si trasferisce al patrimonio immobiliare del Comune, dietro pagamento del valore commerciale dell'indice di edificabilità convenzionale, ovvero dietro permuta con area edificabile del Comune di pari valore (con i conguagli opportuni) (c.d. "compensazione").

- 2) La seconda situazione è quella delle destinazioni d'uso concretamente fissate non dal P.S.C., ma dal piano attuativo (P.O.T. e poi P.A. U.).

La norma regola specificamente solo la fase della perequazione "interna" fra i proprietari e di cui al successivo punto.

Ma come osservato, anche per questa seconda situazione devono trovare applicazione le norme generali sulla "perequazione" "esterna", fra proprietari e Comune, e cioè fra destinazioni edificative e non edificative.

In sostanza il maggior diritto edificatorio, da attribuire a titolo gratuito al Comune, va riferito in questo caso dell'indice convenzionale di edificabilità attribuito all'"ambito" del P.S.C. (e i problemi di riequilibrio perequativo fra le varie proprietà si otterrà poi in sede attuativa).

E così il trasferimento al patrimonio comunale delle aree non destinate ad interventi privati e le permuta e compensazioni si determineranno questa volta sulla base delle specifiche destinazioni d'uso fissate nel piano urbanistico attuativo, seguiti poi dalla perequazione "interna" fra le proprietà private;

Tutto il sistema della "commercializzazione" dei diritti edificatori e della "compensazione" (permuta) delle aree fra Comune e privati va attuato sulla base di accordi di tipo convenzionale.

Quali ulteriori notazioni, va detto che non è in contrasto con le disposizioni delle norme che il proprietario dell'area utilizzi lui, anziché il Comune, il "maggiore" indice edificatorio fissato in concreto dal P.S.C., ovvero che il meccanismo della "commercializzazione" anziché con il trasferimento delle aree avvenga per equivalente, in somme di denaro (quali corrispettivi).

Infatti, il proprietario dell'area può acquistare il "maggiore" indice al suo valore dal Comune, che potrà utilizzarne il corrispettivo per le finalità di interesse generale; come naturalmente può dare in permuta un'area edificabile, che sarà utilizzata dal Comune per le finalità consentite.

Comunque, la "monetizzazione" degli oneri relativi alle opere urbanizzative e di interesse pubblico è principio generale della legislazione urbanistica e della medesima l.u.r..

Pertanto non va escluso, anche perché non vietato dalla legge, che tutto il sistema perequativo in sede di P.S.C., relativamente ai rapporti fra i proprietari e l'Amministrazione comunale, possa realizzarsi anche attraverso il descritto meccanismo della "cassa perequativa" pubblica.

ART. 13 - La perequazione "interna" fra i proprietari in sede di pianificazione attuativa.

Il co. 6 dell'art. 54 e i co. 2 e 3, lett. f/, dell'art. 31, sui "comparti", ma anche per tutti i piani attuativi, prevedono, attraverso lo strumento del consorzio fra i proprietari, l'attuazione concreta e definitiva della "perequazione urbanistica".

Questa si attua attraverso i sistemi tradizionali della ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri fra tutti i proprietari, indipendentemente dalle destinazioni d'uso specifiche impresse alle singole aree dal piano urbanistico attuativo.

Il sistema è conosciuto e utilizzato da tempo: tale ripartizione può infatti avvenire sostanzialmente in tre modi diversi:

- attraverso una rete di reciproci impegni di natura contrattuale, con successivo trasferimento a titolo oneroso dei diritti edificatori o dei volumi realizzati;
- attraverso una ricomposizione fondiaria in capo ad un soggetto terzo (società o consorzio fra i proprietari) che ripartirà poi il realizzato o gli utili fra i singoli soci o i consorziati;
- attraverso la costituzione di una "cassa perequativa", come sopra descritta.

ART. 14 - Perequazione urbanistica e diritti edificatori: modalità attuative.

Il PSC, in applicazione dell'art. 54 della L.R. 19/2002, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti

edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica del territorio e delle relative dotazioni territoriali.

L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

Per "diritto edificatorio" si intende la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune; il diritto edificatorio si conforma quindi solo nel momento in cui il POT definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POT. A tal fine il POT può stabilire il trasferimento del diritto edificatorio dall'area alla cui proprietà sono riconosciuti ad altra area nella quale è ammessa la loro trasformazione in effettiva edificazione.

Il POT assegna il diritto edificatorio ai proprietari degli immobili interessati dalla trasformazione in misura proporzionale all'entità degli immobili detenuti (aree ed edifici); con riferimento alle aree esso è quantificato in forma di un **Indice perequativo** (IP) espresso in mc di volume da edificare per ogni mq. di ST (superficie dell'area interessata).

In particolare, l'entità dell'indice perequativo è definita secondo i seguenti valori, in relazione alle seguenti casistiche di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente):

a) **Nel territorio urbanizzato TU**, come individuato nella Tav. 2,;

- 1- nel caso di aree inedificate di modesta dimensione ricadenti negli *ambiti urbani consolidati o nel centro storico*, può essere riconosciuto in sede di POT un diritto edificatorio (da trasferire altrove) esclusivamente nei casi in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali: IP = 0,60 mc./mq..
- 2- nel caso di aree edificate o prevalentemente edificate ricadenti in *ambiti da riqualificare*, o comunque in cui venga programmata la generale sostituzione e trasformazione urbanistica degli insediamenti esistenti (ristrutturazione urbanistica): IP = 0,80 mc./mq..

- 3- nel caso di aree libere non urbanizzate di dimensioni superiori al singolo lotto, tali da essere considerate *ambiti per nuovi insediamenti urbani*: IP = 0,60 mc./mq.; qualora l'area risultasse classificata come zona C ai sensi del previgente PRG e con un indice di edificabilità superiore: L'IP è incrementabile fino a IP = 0,80 mc./mq..
- 4- in tutti i casi suddetti, per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: IP = 0,30 mc./mq.;
- 5- nel caso di edifici ricadenti negli ambiti urbani consolidati o nel centro storico, che si voglia acquisire ad uso pubblico può essere riconosciuto in sede di POT un diritto edificatorio da definire caso per caso in relazione ad una stima del valore dell'immobile.

b) **Nel territorio urbanizzabile TDU**, come individuato nella Tav. 2, negli **ambiti per nuovi insediamenti urbani**:

- 1- in generale: IP = 0,30 mc./mq. ; qualora l'area risultasse classificata come zona C ai sensi del previgente PRG e con un indice di edificabilità superiore: L'IP è incrementabile fino a 0,60 mc/mq.
- 2- per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: IP = 0,15 mc./mq.

c) **Nel territorio urbanizzabile**, come individuato nella Tav. 2, nei **nuovi ambiti per attività produttive**:

- 1- in generale: IP = 0,60 mc./mq.
- 2- per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: IP = 0,30 mc./mq..

d) **Nel territorio rurale TAF**, nel solo caso di aree che il Comune intenda acquisire gratuitamente alla collettività, quali dotazioni ecologiche, in particolare per la realizzazione di fasce boscate al contorno degli insediamenti urbani, ovvero parchi extra-urbani, o ancora per la realizzazione di infrastrutture:

- 1- in generale: IP = 0,10 mc./mq;
- 2- per le aree o porzioni interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC: IP = 0,10 mc./mq.;

Inoltre, nell'intervallo di valori stabilito dal PSC è demandata al POT la precisazione del valore dell'IP, fermo restando che in ciascun POT a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da trasformazioni, e che ricadano nella medesima casistica, deve essere attribuito lo stesso valore dell'Indice perequativo.

Si precisa che per "aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti:

- nelle fasce di rispetto degli elettrodotti;
- nelle fasce di rispetto dei gasdotti;
- nelle fasce di rispetto dei depuratori;
- nelle fasce di rispetto cimiteriale;
- nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;

- nelle zone di tutela naturalistica;
- nel sistema delle aree forestali;
- nelle aree di interesse archeologico.

Qualora negli ambiti per nuovi insediamenti che vengano ricompresi in un comparto di attuazione, siano legittimamente presenti edifici, il PAU, anche in applicazione di eventuali specifiche disposizioni del POT, può prevederne:

- a) la conservazione e recupero per destinazioni d'uso private compatibili con le disposizioni relative all'ambito in cui ricadono;
- b) la demolizione, con adeguato recupero dell'area del sedime;
- c) la cessione al Comune, nello stato in cui gli edifici si trovano, insieme alle aree su cui sorgono, ai fini del loro riutilizzo per finalità di pubblica utilità; questa terza possibilità è subordinata a specifica indicazione in tal senso contenuta nel POT, ovvero all'accettazione del Comune, da manifestarsi in sede di approvazione del PAU.

In tutti e tre i casi di cui al punto precedente, il volume legittimamente in essere che venga conservato, ovvero il volume aggiuntivo riconosciuto alla proprietà degli edifici che vengano demoliti o ceduti al Comune, in quanto preesistente, non va computato nel dimensionamento massimo previsto dal PSC e dal POT per lo specifico comparto di attuazione. I diritti edificatori non esauriscono il dimensionamento massimo stabilito dal PSC con riguardo alle previsioni di sviluppo urbano. In tale dimensionamento è compresa la quota di edificabilità riservata all'Amministrazione Comunale per pubbliche finalità, e in particolare per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, da localizzarsi negli ambiti per nuovi insediamenti o negli ambiti da riqualificare, in aggiunta al diritto edificatorio riconosciuto alle proprietà dei suoli. L'incremento, non superiore all'1% della capacità edificatoria, non dovrà essere calcolato ai fini del carico urbanistico e potrà essere utilizzabile in proprio o liberamente commerciabile, all'interno del medesimo comparto.

ART. 15 - Modalità di attuazione del PSC: ruolo del POT e del REU.

Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio sono individuati dal Piano Operativo Temporale (POT) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del REU, in quanto applicabili.

Il POT è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. Il POT disciplina inoltre le modalità attuative degli interventi programmati, prevedendo l'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, pubblico o privato, ovvero, nel caso siano stati sufficientemente precisati nel POT stesso gli interventi da effettuare, procedure di attuazione diretta, attraverso il rilascio del titolo abilitativo subordinato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

L'attuazione degli interventi edilizi ordinari non programmati dal POT avviene nel rispetto delle norme del REU. In particolare il REU disciplina gli interventi edilizi nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Il REU inoltre disciplina gli interventi ordinari ammissibili in via transitoria sugli edifici ricadenti negli ambiti da riqualificare, nei poli funzionali, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive di cui non sia programmata l'attuazione nel POT, ovvero in attesa dell'attuazione delle trasformazioni previste dal POT. Gli interventi disciplinati dal REU si attuano per procedura diretta, senza obbligo di preventiva approvazione di un PAU; il REU può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

TITOLO SECONDO: NORME PROCEDURALI

CAPITOLO I: PERMESSO DI COSTRUIRE E ATTI SOSTITUVI DEL MEDESIMO

ART. 16 - Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie

Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggette alle disposizioni di cui al T.U. in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n° 301.

Il soggetto cui compete il rilascio dei titoli abilitativi è il Responsabile del Servizio tecnico urbanistico.

ART. 17 - Smaltimento inerti

Ai sensi e per gli effetti dell'Ordinanza n° 1495 del 03.07.01 del Commissario delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria, l'efficacia dei titoli abilitativi in materia edilizia è subordinata alla presentazione, unitamente alla domanda, della seguente documentazione:

- a) Relazione tecnica d'accompagnamento dell'istanza contenente la previsione degli inerti prodotti nel corso dei lavori;
- b) Dichiarazione, ai sensi dell'art. 75 e dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000 contenente l'impegno a conferire tutti gli inerti prodotti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero a riutilizzarli nel rispetto della vigente normativa.

ART. 18 - Attività edilizia libera, esecuzione delle opere ed adempimenti

Salvo più restrittive disposizioni previste dai piani attuativi e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Leg.vo 22 gennaio 2004 n°42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137- (G.U. 24-02-2004 n°45), gli interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo sono quelli previsti dall'art. 6 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n°301 e dalla legge n. 80 del 14/05/05:

a) interventi di manutenzione ordinaria e specificatamente:

1) Interventi di manutenzione ordinaria all'interno di edifici:

- riparazione e rifacimenti di pavimentazioni;
- rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
- riparazione e sostituzione di serramenti interni;
- riparazione o sostituzione parziale di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas. Per queste opere rimane l'obbligo del rispetto di tutte le disposizioni ed adempimenti previsti dal Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37;
- riparazione e/o sostituzione di canne fumarie;
- riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari. Per queste opere rimane l'obbligo del rispetto di tutte le disposizioni ed adempimenti previsti dal Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37;
- inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento, nel rispetto del D.Lgs. 10 agosto 2005 n°192 e s.m.i.;
- risanamento e/o costruzione di vespai;
- rifacimento o riparazione della fognatura all'interno dell'unità immobiliare, fino al limite di proprietà del fabbricato.

2) Interventi di manutenzione ordinaria all'esterno degli edifici:

- riparazione e ripristino delle facciate in pietra;
- tinteggiatura e ripulitura delle facciate anche con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti, limitatamente a parti dell'edificio;
- manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi, o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine, ecc.) con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti:

- riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
- riparazione e/o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
- riparazione e/o sostituzione di grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- riparazione e/o sostituzione degli infissi con altri dello stesso tipo di quelli preesistenti. E' consentita la sostituzione di infissi in legno con infissi in alluminio color legno;
- riparazione o sostituzione, con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti, di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche essenziali ed in conformità con quanto disposto dalla circolare ministeriale n°1918 del 16-11-1977.

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Nel caso di interventi sottoposti a vincolo architettonico o paesaggistico - ambientale, le relative soluzioni dovranno essere concordate con la competente Soprintendenza.

Gli interventi rientranti nell'ambito dell'attività edilizia libera sono soggetti a comunicazione preventiva al Comune. Trascorsi 15 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune e senza che il Comune abbia respinto la comunicazione stessa, si potrà dare inizio ai lavori.

E' facoltà insindacabile del Comune valutare se un'attività edilizia rientri nell'ambito dell'attività edilizia libera o sia in regime di D.I.A.. In tal caso, il Responsabile del Servizio tecnico - urbanistico da comunicazione al richiedente, entro 15 giorni, del rigetto della comunicazione di inizio lavori di attività libera.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di presentare la Denuncia di Inizio di Attività per la realizzazione degli interventi rientranti nell'ambito dell'attività edilizia libera.

La comunicazione di inizio lavori di attività edilizia libera, completa di tutti i dati anagrafici del richiedente e dei dati relativi all'immobile oggetto di intervento, deve essere corredata da :

- a) Titolo di legittimazione dell'immobile.
- b) Descrizione completa e dettagliata di tutte le opere da eseguire;
- c) Dichiarazione che le opere saranno eseguite nel rispetto del Vigente R.E.U., del P.S.C. e delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- d) Documentazione fotografica a colori;
- e) Copia del documento di identità del richiedente;
- f) Dichiarazione sulla discarica degli inerti derivanti dalle demolizioni o rimozioni.

ART. 19 - Opere soggette a denuncia di inizio attività

Gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio di Attività sono quelli previsti all'art. 22 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n°301 e dalla legge n. 80 del 14/05/05.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del T.U. suddetto, che siano conformi alle previsioni del P.S.C. e del R.E.U..

Sono, altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività 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 dei lavori.

In alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (Centro storico), comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001 n°443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli

interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.

Gli interventi suddetti, da realizzare con la D.I.A. in alternativa al permesso di costruire, sono soggetti al contributo di costruzione.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Leg.vo 22 gennaio 2004 n°42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137- (G.U. 24-02-2004 n°45).

E' comunque salva la facolta' dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi soggetti a denuncia di inizio attività.

ART. 20 - Esecuzione delle opere ed adempimenti in regime di D.I.A.

La disciplina della Denuncia di Inizio di Attività è regolata dall'art. 23 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n°301.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta al Comune la Denuncia di Inizio di Attività corredata da :

- a) Titolo di legittimazione dell'area o immobile;
- b) Dettagliata relazione a firma di progettista abilitato ed opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare al vigente P.S.C. ed al vigente R.E.U., nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie;
- c) Indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori;
- d) Relazione tecnica d'accompagnamento dell'istanza contenente la previsione degli inerti prodotti nel corso dei lavori;
- e) Dichiarazione, ai sensi dell'art. 4 della legge n° 15 del 1968 e succ. mod. ed integr., con impegno a conferire tutti gli inerti prodotti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero, a riutilizzarli nel rispetto della vigente normativa;
- f) Dichiarazione resa dall'esecutore dei lavori dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- g) Documento unico di regolarità contributiva (DURC) reso dall'esecutore dei lavori;
- h) Pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, se dovuti.

La dichiarazione e il documento di cui ai precedenti punti f) e g) possono essere trasmessi prima dell'inizio dei lavori e cioè entro i trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di D.I.A..

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 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

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 degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine dei trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al Comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del T.U. dell'edilizia.

E' prevista la verifica a campione, secondo modalità previste da specifico atto giuntale, di corrispondenza al vero di quanto asseverato nella relazione del progettista.

ART. 21 - Opere soggette a Permesso di Costruire

Gli interventi subordinati a Permesso di Costruire sono quelli previsti dall'art. 10 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n°301.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (Centro storico), comportino mutamenti della destinazione d'uso.

ART. 22 - Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire e termini di inizio ed ultimazione dei lavori

Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è quello previsto dall'art. 20 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n° 380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n°301.

L'esame delle varianti in corso d'opera avverrà in via prioritaria indipendentemente dall'ordine cronologico di presentazione.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del T.U. dell'Edilizia, va presentata al Comune corredata dagli elaborati e dagli altri documenti previsti dagli art. 21 e 22 del presente R.E.U..

L'Ufficio competente comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici o organi comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3 del T.U. dell'Edilizia, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

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 dei 60 giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di modifica sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine dei sessanta giorni.

Il termine dei sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3 del T.U. dell'Edilizia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo n. 42 del 2004.

Il provvedimento finale, che il Responsabile del Procedimento provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14 del T.U. dell'Edilizia.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 del T.U. dell'Edilizia, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le

stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 23 - Richiesta di Permesso di Costruire

Le istanze, indirizzate al Comune, vanno redatte in carta da bollo e devono contenere:

a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area, la domanda deve riportare anche il titolo di legittimazione alla richiesta, inoltre, se proprietaria è una persona giuridica, la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti delle rispettive competenze) iscritto al rispettivo Albo professionale;

c) nome, cognome, indirizzo numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e detta firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma dell'esecutore (tale indicazioni e detta firma possono essere differite c.s.);

Nella domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di rispettare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;

2) l'impegno di comunicare, contestualmente all'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'esecutore, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione;

La domanda, corredata da due copie della documentazione, deve, infine, contenere:

a) Titolo di legittimazione dell'area o dell'immobile.

b) Relazione tecnica d'accompagnamento dell'istanza contenente la previsione degli inerti prodotti nel corso dei lavori;

c) Dichiarazione, ai sensi dell'art. 4 della legge n° 15 del 1968 e succ. mod. ed integr., con impegno a conferire tutti gli inerti prodotti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero, a riutilizzarli nel rispetto della vigente normativa.

d) Dichiarazione, resa dall'esecutore dei lavori dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;

e) Documento unico di regolarità contributiva (DURC) reso dall'esecutore dei lavori.

La dichiarazione ed il documento di cui ai punti d) ed e) devono essere presentati contestualmente alla comunicazione di inizio lavori.

ART. 24 - Documenti a corredo della domanda

La documentazione a corredo della domanda di Permesso di Costruire deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.

Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del Responsabile dell'ufficio tecnico-urbanistico (ovvero su richiesta della C.E.), possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

A) Per le nuove costruzioni:

1. Stralcio foglio catastale aggiornato, con l'esatta indicazione del lotto, mediante colorazione trasparente firmato dal progettista.
2. Stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente generale, ovvero, ove esistente, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato.
3. Planimetria di insieme in scala 1:2.000 oppure 1:1.000 comprendente il piano quotato, con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi.
4. Planimetria in scala 1:1.000 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) in scala 1:200 o 1:500, a seconda della dimensione dell'opera, dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono, (quotata in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, etc.), nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, etc. con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo imm modificabile fino all'ultimazione dei lavori.

La redazione dei profili suddetti non è necessaria nel caso di terreni pianeggianti senza modificare altresì il piano campagna originario con rilevati o escavazioni.

5. Planimetria particolare del lotto edificabile, di norma in scala 1:200, con indicata la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono, quotata in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, etc., con l'indicazione di tutte le distanze del fabbricato dai confini o da altri fabbricati, con l'individuazione delle recinzioni, degli ingressi carrabili e pedonali, dei parcheggi e di quant'altro previsto nella sistemazione del lotto stesso.

6. Le piante dei vari piani, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche delle fondazioni, del piano cantinato, del piano seminterrato, del piano rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura. Le quote, lungo ogni lato, devono essere sia parziali che totali. Altresì devono essere quotati tutti gli aggetti, i balconi, le terrazze, le pensiline, gli avancorpi, le rientranze e quant'altro presente. Tutte le aperture devono avere indicata la larghezza e l'altezza e tutti i locali interni devono essere debitamente quotati ed indicati della loro superficie utile. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 7.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, é consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da parti significative a scala 1:100 degli edifici modulari.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

7. Almeno due Sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 (o in scala 1:50 nei casi di cui al penultimo comma del precedente articolo) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggreganti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post operam, devono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4).
8. Almeno due prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno, nel rapporto 1:100 (1:50 nei casi di cui al penultimo comma dell'articolo 6), completi di riferimento al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio evidenziando in particolare le aperture ed i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per eventuali insegne, le opere in ferro e balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici.

9. Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20 in corrispondenza di piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore (ove richiesto).

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni di terra.

10. Indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), siano determinanti per composizione architettonica dell'edificio.
11. Planimetria, in scala non inferiore ad 1:500, degli allacci ai pubblici servizi, con l'individuazione degli esistenti pozzetti di rete idrica e fognante comunale a cui allacciarsi.
In particolare, ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'Ufficio competente. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dall'A.S.L. competente.
12. Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, della destinazione d'uso previsto, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride; La relazione dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, etc.).
13. Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente, preferibilmente mediante dimostrazione grafica;
14. Nulla Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.
15. Nulla Osta dell'A.S.L. competente, ove necessario.
16. Nulla Osta delle competenti Sovrintendenze statali o regionali, ove necessario.
17. Permessi od autorizzazioni ove necessari, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti.
18. Concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati.
19. Copia autentica delle eventuali Convenzioni tra confinanti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; in particolare, devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

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

B) Per la ristrutturazione, trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici:

Oltre, agli elaborati di cui al punto A), devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani, interrati e non, le piante, le sezioni più indicative, nonché, la documentazione fotografica a colori.

C) Per interventi su edifici di interesse storico - ambientale:

1. La documentazione di cui al punto B), con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.
2. Relazione storico-critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia, dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfetazioni).
3. Relazione sui materiali, con l'indicazione della loro compatibilità con la struttura;

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori, contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva, di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E.U., al fine di una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle normative in materia di barriere architettoniche.

Le prescrizioni di cui ai punti A), B) e C) valgono anche per le istanze concernenti varianti a progetti già approvati.

ART. 25 - Decadenza del Permesso di Costruire

L'efficacia temporale e la decadenza del Permesso di Costruire rimangono disciplinati dall'art.15 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n° 301.

ART. 26 - Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria

L'accertamento di conformità rimane disciplinato dalle norme contenute nel T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n° 301.

ART. 27 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

Potranno essere iniziate in assenza di titolo abilitativo :

- le opere da eseguirsi a seguito di ordinanza assunta dall'Autorità competente per la tutela della pubblica incolumità;
- le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al comma precedente, e sempreché non si tratti di attività libera di cui all' art. 6 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n°301., entro 24 ore deve essere data comunicazione al Dirigente del Settore Urbanistica dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza.

Nei successivi 15 giorni i competenti uffici comunali comunicano all'interessato se e quali ulteriori adempimenti siano necessari per il completamento delle opere iniziate con procedura di urgenza.

ART. 28 - Onerosità del Permesso di Costruire

Il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire rimane disciplinato dagli artt. 16 e 17 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n°301.

ART. 29 - Certificato di destinazione urbanistica

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica può essere effettuata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata ovvero da chiunque ne abbia interesse; essa deve precisare le generalità del richiedente e riportare i dati necessari per l'individuazione dell'immobile a cui il certificato si riferisce. La predetta richiesta, anche se non preordinata ad utilizzazione edificatoria, deve essere corredata da un elaborato grafico redatto su carta catastale e aerofotogrammetrico con l'esatta delimitazione dell'area.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal tecnico responsabile al procedimento entro trenta giorni dalla richiesta; esso specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata e in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle, eventualmente, in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) le modalità d'intervento consentite;

d) la capacità edificatoria consentita;

e) i vincoli di natura urbanistica incidenti sull'immobile, nonché ogni altro vincolo tutorio o inibitorio di altra natura che abbia rilevanza ai fini urbanistici ed edilizi (Usi Civici, P.A.I., Idrogeologico, Verde Vincolato, Bosco, Ambientali etc).

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, purchè non intervengano modificazioni urbanistiche.

CAPITOLO II: ORGANI TECNICO CONSULTIVI.

ART. 30 - Commissione Edilizia. Composizione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di istituire la Commissione Edilizia Comunale come organo consultivo dell'Amministrazione Comunale e del Responsabile del Servizio nel campo urbanistico ed edilizio, composta:

- dal Responsabile del Servizio Urbanistica Comunale, in qualità di Presidente;
- da sei componenti, scelti dal Consiglio Comunale, con votazione segreta e separata, di cui:

- a) quattro tecnici iscritti alle seguenti Categorie Professionali: Ingegneri, Architetti o Geometri;
- b) un Geologo iscritto alla propria Categoria Professionale;
- c) un Agronomo iscritto alla propria categoria professionale.

Uno dei componenti suddetti sarà eletto su indicazione della Minoranza Consiliare.

Il Progettista del P.S.C. farà parte della Commissione Edilizia, come tecnico di cui al precedente punto a), nei primi 3 (tre) anni di attuazione del presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Non possono far parte della C.E. i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare. Per i componenti della Commissione Edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, un funzionario del Comune, all'uopo designato dal Presidente, oppure il Segretario Comunale.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica 3 (tre) anni e possono essere rieletti.

I Componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

In caso di cessazione o decadenza di Componenti della C.E., il Consiglio Comunale dichiara la decadenza su segnalazione del Responsabile del Servizio Urbanistica e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della C.E. stessa.

Le decisioni con parere vengono prese all'unanimità oppure a maggioranza.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza del triennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del triennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

Per aspetti di particolare importanza il Presidente può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

ART. 31 - Compiti della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia é chiamata ad esprimere parere consultivo:

- sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- sui progetti delle opere soggette a Permesso di Costruire;
- sulle opere pubbliche del Comune;
- in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- sul rinnovo di Permessi di Costruire;
- su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

ART. 32 - Adunanze della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione é convocata dal Presidente con invito scritto. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente a cui si attribuisce, solo in quest'ultimo caso, valore doppio.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato e riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi

nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda. I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia con parere favorevole" oppure "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia con parere negativo" completando con la data e la firma del Presidente e dei Commissari.

L'interessato alla domanda e chiunque controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della C.E..

La copia del verbale rimane depositata presso la segreteria della Commissione Edilizia per giorni 30 (trenta).

CAPITOLO III: ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 33 - Inizio dei lavori e connesse procedure

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al Comune:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le possibili indicazioni del caso in relazione alla immissione delle fogne private in quella comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.), salvo che non siano già espressamente indicati nella istanza del permesso di costruire.

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della istanza di cui al comma precedente, l'Ufficio competente comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette redigendo, in sito, apposito verbale, in doppio esemplare, in contraddittorio con il richiedente.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare diffida il Comune a compiere quanto richiesto entro e non oltre quindici giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Il richiedente è tenuto, altresì, a fornire il personale ed i mezzi necessari per lo svolgimento delle operazioni di cui sopra.

Il titolare non può comunque dare inizio ai lavori se prima non abbia comunicato al Comune il nominativo, la qualifica e il domicilio del direttore dei lavori nonché il nominativo e il domicilio dell'esecutore. Tale comunicazione deve essere firmata, anche, dal direttore dei lavori e dall'esecutore stessi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati entro 5 giorni.

Il titolare deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori.

Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno, inoltre, essere allegate le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti, qualora, la vigente normativa prescriva il loro

deposito prima dell'inizio dei lavori nonché copia dei nulla osta obbligatori per l'esecuzione dei lavori medesimi che non siano stati acquisiti preliminarmente al permesso di costruire.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Comune con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

ART. 34 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Il Dirigente del Settore Urbanistica esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora ricorrano tutti i presupposti di legge, salvo il disposto dell'art. 22 comma 2 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n°301.

Il titolo abilitativo e il relativo progetto e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni.

ART. 35 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel titolo abilitativo.

Ove la definizione delle tinte e dei rivestimenti non sia riportata nel progetto del titolo abilitativo, il titolare ha l'obbligo di chiedere al competente settore la definizione di tali particolari mediante un apposito verbale da sottoscrivere prima dell'esecuzione degli interventi di che trattasi entro 15 gg. dalla effettuazione delle campionature.

ART. 36 - Ultimazione dei lavori

Non appena il fabbricato risulti ultimato, il titolare è obbligato a dare comunicazione al Comune a mezzo raccomandata A.R. o con protocollo dell'Ufficio Urbanistica..

Per ultimazione dei lavori s'intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

ART. 37 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Dirigente del Settore Urbanistica ne informa il Ministro dei LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

ART. 38 - Certificazione di agibilità

La certificazione di agibilità e le procedure per il rilascio rimangono disciplinate dagli artt.24 e 25 del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n°380 come modificato dal D. L.vo del 27/12/2002 n°301 fermo restando quanto disposto nelle norme speciali contenute nel permesso di costruire.

ART. 39 - Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

Il Sindaco, sentita la competente Autorità Sanitaria, o su richiesta della stessa, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

CAPITOLO IV: DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI

ART. 40 - Concessioni particolari per le strutture ricettive

Le attività ricettive di cui al successivo art. 41, volte direttamente alla produzione di servizi per l'ospitalità, in particolare, esercizi pubblici che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico, sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi autonomi e mobili, è subordinata a concessione rilasciata dal Comune.

ART. 41 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

Per quanto concerne la definizione di complessi turistici ricettivi complementari, si rimanda alla normativa regionale promulgata in attuazione della legge nazionale in materia.

ART. 42 - Requisiti

Ognuno di questi complessi turistici può o deve, a seconda della categoria, disporre di servizio di ristoro, bar, spaccio di generi alimentari e generi vari, giornali, tabacchi, bazar, attrezzature sportive e ricreative ed altri servizi accessori, il cui uso, comunque, non può essere reso obbligatorio agli ospiti da parte del titolare o gestore della struttura.

Nel caso specifico dei campeggi, si rimanda alla normativa regionale promulgata in attuazione della legge nazionale in materia.

ART. 43 - Documentazione necessaria per il rilascio di concessione per le strutture ricettive di cui al precedente art. 41

Le domande intese ad ottenere il nulla osta per la costruzione dei complessi ricettivi di cui al precedente art. 41 devono essere redatte in carta legale e presentate al Comune

per la competenza territoriale, e all'Assessorato regionale al turismo per la formulazione del parere favorevole in relazione alla validità e all'opportunità dell'iniziativa in rapporto alle linee di sviluppo turistico previste dai programmi regionali. Per poter presentare tale richiesta ci si deve trovare almeno in condizioni di domicilio presso il Comune ed assumersi altresì l'impegno di comunicare al Comune stesso il nominativo della persona responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa; tale persona deve essere domiciliata o residente nel Comune nel quale ricade l'oggetto di richiesta.

La domanda deve essere corredata da:

1. una relazione illustrativa con indicate:

a) le complete generalità del richiedente proprietario o di chi, a titolo diverso da quello di proprietà, possa provare di avere la libera ed assoluta disponibilità del suolo;

b) la massima capacità ricettiva prevista per l'impianto;

c) ogni e qualsiasi altra notizia utile ad illustrare le caratteristiche del complesso;

2. la prova della libera ed assoluta disponibilità del suolo interessato all'allestimento;

3. la richiesta di permesso di costruire, di eventuale nulla-osta agli effetti paesaggistici, nonché di parere favorevole della Sovrintendenza alle Belle Arti ed antichità.

4. la seguente documentazione tecnica:

a) fotocopia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente, vidimato dall'Ufficio tecnico comunale, con l'indicazione delle particelle fondiari interessate;

b) planimetria generale in scala idonea, e comunque in scala non inferiore a 1:500, ad individuare la localizzazione di tutti i servizi ed allestimenti di varia natura, ivi compresi i settori dove ricadono i posti equipaggio e le unità abitative, la viabilità interna, i parcheggi, le recinzioni, le attrezzature sportive, i centri commerciali ed altre dotazioni di varia natura;

c) elaborati esecutivi degli impianti fissi, completi di progetto dell'impianto di sedimentazione e smaltimento dei rifiuti liquidi in base alla normativa in vigore, nonché degli impianti antincendio, di erogazione dell'acqua potabile e non potabile, dell'impianto elettrico secondo la normativa vigente;

5. indicazione della categoria di classificazione a stelle che il complesso può conseguire, tenuto conto dei requisiti previsti obbligatori e fungibili risultanti dalla domanda e dagli elaborati tecnici;

6. i documenti di cui al secondo e terzo comma del punto 4 devono riportare l'attestazione comunale di conformità degli elaborati allo strumento urbanistico vigente e, per il parere favorevole al fini igienico-sanitari, devono essere vistati dalla competente autorità sanitaria locale. Il provvedimento del Comune, in relazione al nulla-osta per la costruzione di un nuovo complesso ricettivo, deve essere adottato entro e non oltre novanta giorni dalla data di presentazione della domanda e notificato all'interessato mediante raccomandata con avviso di ricevimento. L'inizio dei lavori é

subordinato al rilascio del permesso di costruire ed al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 44 - Divieti

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, per le distanze stabilite dalla specifica normativa;
- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della vigente normativa, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;
- ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali;
- nelle aree dichiarate dal Piano di Assetto Idrogeologico quali esondabili o a rischio, occorre, comunque, specifico nulla osta dell'Autorità competente.

CAPITOLO V: DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 45 - Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati, nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 44 e, preferibilmente, su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è, comunque, subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 46 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in

apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote sostituendole con appositi sostegni.

ART. 47 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Nelle more dell'approvazione di specifico piano, l'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, punti ristoro), nonché bassi fabbricati destinati a ricovero di automezzi ed attrezzi ad esclusione di altra destinazione che comporti la permanenza di persone, di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico comunale responsabile e della competente autorità sanitaria; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a richiesta motivata dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele fermo restando che nel centro storico non possono essere installate strutture aventi diametro superiore a metri 3,00 e con unica tipologia e forma secondo le indicazioni degli uffici.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche sanitaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulettes e 'case mobili') se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, e salvo che nei cantieri temporanei o mobili.

Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinati. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 48 - Parcheggi privati

Nel caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazione di un intero edificio, vanno individuati spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte dal presente articolo.

Per gli edifici prospicienti piazze, slarghi, e/o zone di parcheggio pubblico, ad esclusione di quelli a destinazione residenziale e di quelli prospicienti la viabilità provinciale, è possibile rilasciare deroghe alle presenti disposizioni, previo parere degli uffici competenti e con delibera del Consiglio Comunale, purché venga accertata la dotazione di parcheggio pubblico sufficiente e senza pregiudizio del traffico.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere ricavati nelle costruzioni interessate o nell'area scoperta di pertinenza, o in aree limitrofe ad esclusivo uso delle stesse, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; dovranno essere opportunamente segnalati con apposita segnaletica a cura e spese dell'interessato e secondo disposizioni dell'Amministrazione Comunale.

Le superfici per spazi di parcheggio dovranno essere reperite nella misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (art. 41 sexies, legge 1150/42); nel caso di impianti all'aperto, ed in tutti i casi in cui è limitata la realizzazione di volumetrie rispetto alla capacità ricettiva effettiva dell'impianto, come cinema all'aperto, piste da ballo, attrezzature per lo svago e campi da gioco etc., le superfici vanno dimensionate nella misura non inferiore a 10 mq per ogni 3 posti di capacità dell'impianto; in ogni caso sono fatte salve le diverse disposizioni di eventuali normative di legge e/o specifici regolamenti comunali.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, è previsto che ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, da destinare a servizi e a verde, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, quantità che va a sommarsi alla quantità di 1 mq per ogni 10 mc di costruito. Tale quantità è ridotta alla metà nel centro storico e nelle zone urbanizzate, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente R.E.U. ed al P.S.C.. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi ove i piani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.

Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi, laddove espressamente applicabile.

I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente comando VV.FF., prima del rilascio del titolo abilitativo dovranno possedere il relativo nulla osta.

ART. 49 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Gli stessi, invece, possono essere autorizzati dal Dirigente del Settore Urbanistica, su conforme parere dell'Autorità Sanitaria, nelle zone produttive, ma semprechè essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Comune può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 50 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico, scavi

L'occupazione, permanente o anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa specifica autorizzazione rilasciabile dal Dirigente del Settore competente, quando la stessa sia ritenuta non dannosa per la pubblica igiene e l'incolumità.

E' vietato eseguire scavi, sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del competente Settore Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Può essere concessa l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente, in tal caso, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele affinché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse nonché a deposito cauzionale di garanzia rispetto ad eventuali danni causati.

ART. 51 - Esposizione a cielo libero di merci in genere

L'esposizione a cielo libero di qualsiasi merce, anche su aree private, sia temporanea che permanente, deve essere autorizzata dal competente Settore Comunale, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

ART. 52 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico e/o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc., con esclusione di materiale inerte riutilizzabile e/o materiale non inquinante) o per l'apertura di nuove discariche è vietata. Ai sensi e per gli effetti dell'Ordinanza n° 1495 del 03.07.01 del Commissario delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria tutti gli inerti prodotti devono essere conferiti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero essere riutilizzati nel rispetto della vigente normativa.

Il Comune entro 15 gg dall'entrata in vigore del presente regolamento rende noto l'elenco degli impianti di trattamento e smaltimento autorizzati siti nel territorio Comunale e/o Provinciale.

ART. 53 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura di nuovi passi carrabili e/o la modifica di quelli esistenti e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del competente Settore comunale e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada. Nei casi in cui gli accessi siano previsti nei progetti dei Permessi di Costruire o delle D.I.A., l'autorizzazione di cui sopra deve essere allegata alla richiesta.

Il rilascio dell'autorizzazione all'apertura di passi carrabili è soggetto, annualmente, alla corresponsione dell'apposita Tassa Comunale.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, a meno che non si realizzi un'area complanare all'accesso medesimo.

Devono inoltre essere convenientemente assicurati i percorsi pedonali.

TITOLO TERZO: PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

ART. 54 - Salubrità del terreno

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

ART. 55 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati come A1, A2 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato

mediante o solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata o mediante vespaio aerato.

Qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le buone regole dell'arte.

ART. 56 - Isolamento termico

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione, ad esclusione dei casi previsti dalla legge, devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, in particolare deve essere rispettato il D.Lgs. 192/05 così come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n°311.

Il progetto energetico delle opere deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei relativi lavori.

La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/05 così come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n°311, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal Direttore dei Lavori e presentati al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale dichiarazione asseverata.

ART. 57 - Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati come A.1 - A.2 - S.1 e S.2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico

veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislativo vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve superare i 70 db per frequenza fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati. Per le pareti perimetrali di ogni singola unità tale soglia non deve superare i 45 db. E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

ART. 58 - Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque nere: comprendono le acque degli scariche di lavandini, lavelli vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti proveniente da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- acque luride: sono gli scariche di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

ART. 59 - Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere e delle acque luride, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte fino alla copertura.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un pozzetto ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune, salvo che essa non sia già prevista nei progetti dei Permessi di Costruire o delle D.I.A..

ART. 60 - Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dalla competente autorità sanitaria.

L'Impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile, internamente all'edificio, devono essere costruiti a regola d'arte e, nel caso di locali con pavimento a quota, tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

ART. 61 - Impianti all'interno degli edifici

Per tutti gli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze (se l'impianto è connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura) si applica il Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (G.U. n. 61 del 12 marzo 2008)).

Il progetto degli impianti di cui al Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 deve essere depositato presso il Comune contestualmente al progetto edilizio. Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità.

Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui al Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso il Comune, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme vigenti, completa della relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto.

Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.

In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di conformità e nel progetto è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto.

Il committente entro 30 giorni dall'allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica, acqua, negli edifici di qualsiasi destinazione d'uso, consegna al distributore o al venditore copia della dichiarazione di conformità dell'impianto, esclusi i relativi allegati obbligatori, o copia della dichiarazione di rispondenza prevista dall'articolo 7, comma 6 del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.

Il certificato di agibilità è rilasciato dal Comune previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 7 del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

Il Comune inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle contestazioni e notificazioni, a norma dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli articoli 20, comma 1, e 42, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

ART. 62 - Prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

Ogni qualvolta un progetto per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando provinciale Vigili del Fuoco, il relativo parere deve sussistere prima dell'inizio dei lavori.

ART. 63 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico, ove possibile, sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata, con scarico, ove possibile, sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Sono fatti salvi gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

ART. 64 - Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciale cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica della competente autorità sanitaria.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'autorità sanitaria competente, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

ART. 65 - Centrali termiche

Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile da impiegare.

CAPITOLO II: CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ

ART. 66 - Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 16 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 16 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

ART. 67 - Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione e quelli ad altra destinazione, salva disciplina più restrittiva che regola le specifiche attività.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati con A1 nel precedente art. 66, non deve essere inferiore a m 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti abitabili, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali, con un valore minimo interno verso la gronda di 2,10 metri.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 66, non deve essere inferiore a m 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

4) I locali seminterrati o interrati non possono avere altezza minima inferiore a 2,40 m, se adibiti a locali di categoria S, mentre non vi è alcuna limitazione sull'altezza massima.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1 - punti a) e b)

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti a mq 10 per ciascuno dei successivi.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere un dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m 1,70.

Sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo), purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno o corridoio, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine, da soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 66, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima m 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,50, realizzati con piastrelle facilmente lavabili.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 2,00 x m 1,70.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di almeno un locale S1 di dimensioni tali da consentire l'utilizzo da parte di persone con ridotte capacità motorie.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui ai successivi articoli.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art.66, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

Ai sensi del decreto 9 giugno 1999 (gazzetta ufficiale n°148 del 26-06-1999), le altezze minime previste possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazioni di edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero possibilità di un'adeguata ventilazione favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e, comunque, mai inferiore a 1,20 mq nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra, salvo che per le cucine.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da cavedi o pozzi luce o intercapedini salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere comunque inferiore a 1/15, salvo disposizioni più rigorose imposte dalle norme vigenti in materia in funzione della specifica destinazione d'uso dei locali.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

ART. 68 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il relativo locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A qualora la sua altezza media corrisponda ai minimi di cui agli articoli precedenti e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S semprechè l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco, quando non abbia caratteristiche per rientrare nelle Categorie di cui all'art. 66, può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 50% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,00 al disopra del soppalco.

ART. 69 - Piani seminterrati

Possono essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 2,80, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Per i seminterrati esistenti all'atto dell'entrata in vigore della L.U.R. n° 19/02, è fatto salvo quanto stabilito dalla stessa all'art. 49.

Al fine di poter accedere è ammesso che il piano seminterrato di un fabbricato abbia solo un lato completamente libero mentre gli altri tre devono essere completamente entro terra.

ART. 70 - Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o per almeno 3 lati, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque atto ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Per i piani interrati esistenti all'atto dell'entrata in vigore della L.U.R. n° 19/02, è fatto salvo quanto stabilito dalla stessa all'art. 49.

ART. 71 - Superfici accessorie per la residenza

Sono considerati piani piloty quelli costituiti da soli pilastri e che si sviluppano al piano terra all'interno della proiezione della superficie coperta massima del primo piano.

Logge, balconi, terrazze, porticati, sono ammessi nel limite massimo del 80% della superficie utile abitabile. Sono escluse da tale computo le terrazze di copertura.

Per quanto attiene ai piani piloty ed ai porticati, il titolo edilizio abilitante dovrà contenere apposito vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

ART. 72 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati (ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. n° 19/2002)

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

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

purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste e le seguenti condizioni:

- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971;

- altezza media ponderale di almeno metri 2,20 calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;

- rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;

- interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;

- la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;

- gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;

- è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi secondo le norme specifiche sui tetti del presente R.E.U., ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

per i seminterrati e gli interrati:

- altezza interna non inferiore a metri 2,70;

- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;

- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;

- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A..

2. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti per le opere di urbanizzazione.

3. Il recupero a fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso per tutte le zone urbanizzate. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

4. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei

richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

5. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

CAPITOLO III: NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 73 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

Per quanto concerne le prescrizioni e le norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche" si fa espresso rinvio alla vigente normativa nazionale che regolano la materia (Legge 09-01-89 n°13; D.M. 14-06-89 n°236) ed alla L.R. 8/98.

ART. 74 - Scale ed ascensori

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30 (si considera la media in caso di pedate trapezoidali);
- alzata massima cm 17 per abitazioni private e relativi locali accessori ed alzata massima cm 16 per tutte le altre destinazioni d'uso;

preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati; con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°-80°.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucchiole; essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m 1,00 ed essere in attraversabile da una sfera di diametro di 10 cm.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le scale devono avere larghezza minima:

a) di ml. 1,20, se costituiscono parte comune o siano di uso pubblico in edifici con destinazione prevalentemente a carattere residenziale;

b) ml. 0,80, se non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico.

Il corrimano è escluso dal computo della larghezza della scala.

Per edifici commerciali, alberghieri, ospedalieri, industriali, ecc., la larghezza minima delle scale dovrà essere conforme alle norme specifiche vigenti per il rispettivo settore.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,80 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

Gli edifici di oltre un piano fuori terra debbono avere un numero di scale tali da soddisfare tutte le normative vigenti in materia di prevenzione e sicurezza.

I vani scale devono risultare convenientemente aerati ed illuminati direttamente dall'esterno.

Al fine di consentire il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio del centro storico, non sono vincolanti le dimensioni minime delle scale e dei corridoi di cui al presente ed al successivo articolo.

Negli edifici di edilizia residenziale abitativa con più di tre piani fuori terra, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati, l'accesso agli alloggi deve essere garantito da almeno un ascensore con le seguenti dimensioni minime:

- lunghezza m. 1,30 e larghezza m.0,95;

- porta a scorrimento laterale, sul lato più corto, con una luce netta di m. 0,85.

- piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di 1,50 m x 1,50 m.

Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purchè sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo.

L'ascensore, nel caso di adeguamento di edifici esistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, può avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,20 m di profondità e 0,80 m di larghezza;

- porta a scorrimento laterale, sul lato più corto, con una luce netta di m. 0,75;

- piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di 1,40 m x 1,40 m.

ART. 75 - Corridoi e passaggi

Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,10 metri nelle abitazioni e di ml. 1,50 negli uffici e nei locali destinati ad attività commerciali, produttive e simili.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

CAPITOLO IV: PRESCRIZIONI VARIE

ART. 76 - Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi, in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

ART. 77 - Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte del Comune, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

ART. 78 - Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte e persiane.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati in maniera da non costituire pericolo.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai 6,00 m se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

Tali balconi o pensiline non possono sporgere per più di 1/10 della larghezza della strada, marciapiedi compresi.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3,50 dal piano stradale (pubblico o privato), su cui gli stessi sporgono. Tale altezza minima deve restare rispettata rispetto al punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

ART. 79 - Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile e di larghezza non inferiore a ml 0,80.

ART. 80 - Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elementi architettonici o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti, nella rete acque bianche ovvero nei fossi o cunette più vicine . Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, debbono essere realizzati in materiale resistente agli urti ed ad un'altezza minima di m 2,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

ART. 81 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

I cortili interni dovranno essere recintati preferibilmente con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

ART. 82 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20%. Le autorimesse, interrate o seminterrate, devono essere servite da rampe conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

ART. 83 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50. E' ammessa la deroga alla realizzazione di marciapiedi nel caso di strade di servizio della larghezza inferiore o uguale a 6,00 m.

ART. 84 - Recinzioni

Le aree edificate e non, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Possono altresì essere recintati i terreni siti in qualsiasi zona del territorio ed i giardini privati di pertinenza di fabbricati. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

Gli eventuali muri di recinzione non debbono superare i cm. 100 della quota stradale, se prospicienti su strada pubblica; la sovrastante parte trasparente non deve superare i ml. 2,00.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o

in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità, comunque non inferiore a m. 3,50.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 85 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie preferibilmente accessibili dall'esterno dell'unità immobiliare e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti e comunque secondo le disposizioni previste da regolamenti comunali specifici.

ART. 86 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente.

CAPITOLO V: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI, AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

ART. 87 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, prospettanti su spazi pubblici, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici possono essere posti sulle pareti esterne se sistemati in appositi incassi, o, comunque, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati e degli Enti, il Comune può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e delle manutenzioni ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

L'esecuzione di lavori di ristrutturazione riguardanti le unità immobiliari di un qualsiasi edificio può essere dal Comune condizionata alla contestuale adeguata sistemazione delle facciate dell'edificio in questione prospettanti su strade o spazi pubblici.

ART. 88 - Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di nuova edificazione, di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni progettuali. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di non conformità rispetto al titolo abilitativo, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 89 - Antenne radio-televisive e per telefonia cellulare

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di antenne centralizzate.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, o opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Le antenne per telefonia cellulare possono essere installate previa autorizzazione delle autorità competenti secondo le vigenti disposizioni in materia.

ART. 90 - Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro. Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

ART. 91 - Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, a D.I.A.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

La Dia può essere rifiutata quando riguarda opere su edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni oggettive di pubblico decoro e di architettura. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 20 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Comune può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e /o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, occorre il nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensione e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 92 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

L'autorità comunale, a seguito di corresponsione di specifica tassa, può concedere l'apposizione, alle porte e alle finestre, di tende aggettanti sullo spazio pubblico o assoggettato al pubblico transito con l'osservanza delle condizioni che imporrà nei singoli casi.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,50 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,50 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

Nel centro storico e nelle aree sottoposte a vincolo paesistico-monumentale, potranno essere installate esclusivamente tende di tessuto non plastificato e di colori coordinati con quelli delle facciate.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, nel caso di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o di costruzioni poste in prossimità degli stessi o in

zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 93 - Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare obiezione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressioni di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 94 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della normativa vigente, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse con particolari prescrizioni imposte sia dal Comune che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nell'edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 95 - Disposizioni e prescrizioni sulla qualità architettonica

Al fine di elevare la qualità architettonica, in tutti i casi disciplinati negli articoli precedenti recanti disposizioni relative all'aspetto architettonico dei fabbricati ed all'arredo urbano, il comune, anche a salvaguardia del decoro urbano, può impartire motivatamente ordini, disposizioni e prescrizioni nelle more della elaborazione di specifici piani di settore e richiedere motivatamente rimozioni, ripristini e modifiche delle parti esterne della costruzione e realizzarle eventualmente a danno dei proprietari in caso di rifiuto.

ART. 96 - Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati al rispetto della vigente legislazione sulla tutela del patrimonio storico artistico.

In tal caso sarà obbligatorio il parere delle competenti autorità.

ART. 97 - Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione di essenze sottoposte a tutela deve essere autorizzato dall'autorità competente.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

CAPITOLO VI: DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 98 - Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento, ivi comprese quelle relative ai piani interrati, seminterrati ed ai sottotetti, salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata, di larghezza non inferiore a m 1,20 e di spessore non superiore a cm. 20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dagli articoli precedenti.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Comune può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

I locali di servizio, destinati a deposito di mangimi, sementi, attrezzi, prodotti aziendali, dovranno distare almeno mt 25 dalle zone residenziali esistenti e di Piano.

ART. 99 - Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare.

Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita dall'autorità sanitaria competente.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito precedentemente.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno o tramite sistema forzato di aerazione.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 59.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

ART. 100 - Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

L'amministrazione comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazione o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

ART. 101 - Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 102 - Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART. 103 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibili, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 59;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche esser realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70;
- 6) sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 7) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 8) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- 9) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- 10) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno.
- 11) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimai e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 104 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 105 - Ispezioni del responsabile dell'Autorità sanitaria - Sanzioni

Il Comune può far compiere all'autorità sanitaria competente ed ai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentita l'Autorità sanitaria competente, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 106 - Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

Il Comune, sentita l'autorità sanitaria competente, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Stalle, ovili, porcilaie e similari di nuova costruzione o apertura devono distare almeno 250 metri dalle zone residenziali esistenti e di piano, da elevare a 500 metri per le

porcilaie. Per quelle esistenti è ammessa la conservazione a condizione che non creano disagio agli abitanti le zone residenziali viciniori e comunque previo parere di fattibilità della competente autorità sanitaria.

CAPITOLO VII: PRESCRIZIONI PER I CANTIERI

ART. 107 - Prescrizioni generali

Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori.
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del collaudatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Gli obblighi di cui al precedente comma sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio di permesso di costruire.

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché, ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere, ed, infine, ove applicabili, dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento.

ART. 108 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e/o a cose pubbliche e private.

Il cantiere, lungo le vie pubbliche, deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

ART. 109 - Documenti da conservare presso il cantiere

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

- titolo abilitativo e relativi elaborati di progetto;
- denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

Nel caso di cantiere soggetto all'applicazione del D.L.vo 9 aprile 2008, n° 81, dovrà, inoltre, essere custodita presso il cantiere stesso e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui art. 99 D.L.vo 9 aprile 2008, n° 81.

ART. 110 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato quanto più possibile il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici, per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Ai sensi e per gli effetti dell'Ordinanza n° 1495 del 03.07.01 del Commissario delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria, tutti gli inerti prodotti devono essere conferiti ad un impianto di trattamento autorizzato, ovvero riutilizzati nel rispetto della vigente normativa.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

ART. 111 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico

Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia di "codice della strada".

ART. 112 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori l'esecutore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO QUARTO:PIANI ATTUATIVI UNITARI (P.A.U.) ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

ART. 113 - Piani attuativi unitari

1. I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio Comunale, in attuazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ed hanno i contenuti e l'efficacia:
 - a) dei piani particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
 - b) dei piani di lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
 - c) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e sue modificazioni ed integrazioni;
 - d) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1962, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
 - e) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;
 - f) dei piani di protezione civile;
2. Ciascun P.A.U. può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei piani di cui al comma 1. Il P.A.U., in quanto corrispondente alla lottizzazione convenzionata, è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in un comprensorio

assoggettato per la prima volta all'edificazione e del tutto carente delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dallo strumento urbanistico generale.

3. E' ammesso l'intervento edificatorio diretto, senza la previa approvazione del piano di lottizzazione (anche se prescritto dal PSC), nel caso di lotto intercluso, da intendersi come lotto di terreno edificabile, di estensione inferiore alla SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI) prescritta dal PSC vigente per l'ambito in cui ricade il suddetto lotto, e comunque dell'estensione non superiore a 2.500 mq, confinante con altri lotti già edificati, con aree non destinate all'edificazione, con aree inserite in zone territoriali omogenee a destinazione pubblica o comunque non accorpabili a fini edificatori privati con il lotto in questione o con strade o infrastrutture pubbliche, inserito in un contesto urbano in cui esistono le principali urbanizzazioni primarie (rete idrica e fognante, rete elettrica e telefonica, pubblica illuminazione, rete stradale), con il solo obbligo di cedere al Comune le aree a standard, nella misura prescritta dal PSC, in modo da potenziare le dotazioni di verde pubblico e di parcheggi pubblici. La caratteristica di lotto intercluso deve essere certificata mediante relazione di perizia asseverata, con allegate planimetrie e documentazioni fotografiche, a firma di tecnico, abilitato per le opere da realizzarsi, iscritto al rispettivo Ordine Professionale.
4. Rimangono comunque in vigore tutte le norme della legislazione previgente afferenti l'istituto della lottizzazione convenzionata ove applicabili.

ART. 114 - Documentazione a corredo del P.A.U.

I P.A.U., di norma, devono essere costituito da:

1. Certificato catastale dei terreni inclusi nel P.A.U.;
2. planimetria su base catastale, in scala 1:2.000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.S.C.;
3. inquadramento nello strumento urbanistico generale dell'area assoggettata a P.A.U. , corredata da stralcio del P.S.C., con individuazione delle aree interessate;
4. relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento del P.A.U. nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

5. rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno (stato di fatto) in scala 1:500, con la individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;
6. indicazione e localizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico reperite secondo le indicazioni del PSC;
7. le aree destinate ai nuovi insediamenti con le prescrizioni relative agli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizioni del PSC;
8. tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti ai singoli lotti ed alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
9. planimetria di progetto, in scala 1:500, dettagliatamente quotata, con la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria e le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
10. il progetto planivolumetrico del P.A.U., in scala 1:500, contenente l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti.
11. le tipologie edilizie, rappresentate con piante, sezioni e prospetti almeno nella scala 1:200;
12. schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete Telefonica, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
13. norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, etc.;
14. computo Metrico Estimativo di massima delle opere di Urbanizzazione;
15. documentazione fotografica a colori dell'area oggetto di intervento;
16. proposta di convenzione, nel caso di P.A.U. di iniziativa privata;
17. nel caso di P.A.U. di iniziativa pubblica, gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri Operatori pubblici e privati interessati

all'attuazione del P.A.U., per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade ed insediamenti e corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

18. nel caso di P.A.U. di iniziativa pubblica, una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in n°2 (due) copie.

Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale e dovranno essere eseguite contestualmente al rilascio del permesso di costruire nei vari lotti, per le parti ritenute necessarie, dall'ufficio urbanistica del comune, per rendere i lotti, per cui si richiede il permesso di costruire, completamente urbanizzati.

Tutte le dette opere debbono essere realizzate sotto la sorveglianza dell'ufficio urbanistica del comune.

Per le aree per standards, correttamente quantificate, deve essere verificata la qualità delle stesse attraverso un accurato esame delle caratteristiche prestazionali in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità ed adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione. In ogni caso non è ammesso che le aree standards siano individuate in reliquati non funzionali. L'individuazione delle aree standards deve essere preliminarmente concordata con il Comune.

Il Comune può convenire con il proponente il P.A.U. di iniziativa privata, in sostituzione della cessione e approntamento di aree a standards, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree in tutti quei casi in cui la cessione sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dal Consiglio Comunale. La monetizzazione può essere deliberata dal Consiglio Comunale, su richiesta degli attuatori degli interventi o loro successori o aventi causa o di altri proprietari limitrofi (con l'assenso, però, in quest'ultimo caso degli aventi diritto anzidetti) anche nel caso di zone già compromesse e/o individuate in interventi di edificazione precedenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e per le quali non è ancora intervenuto l'atto formale di trasferimento all'Ente od anche perché non utilizzate o ritenute necessarie e purché il P.S.C. non li abbia destinate espressamente a standards.

ART. 115 - Proposta di convenzione per i P.A.U. di iniziativa privata

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della Legge 29/09/1964, n°847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota é determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- g) l'onere a carico dei lottizzanti delle competenze tecniche spettanti al collaudatore delle opere che sarà nominato dall'Ente tra i professionisti iscritti ad Albi professionali;
- h) l'onere a carico dei lottizzanti della trascrizione nei registri immobiliari della convenzione, ma effettuata a cura del Comune;
- i) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.A.U., anche suddivisi per fasi, devono essere comunque contenuti entro 10 anni dall'approvazione della convenzione; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno, concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.A.U. approvato decade completamente per le parti non realizzate; ferma restando l'acquisizione da parte del Comune delle cessioni gratuite e del versamento degli oneri;
- j) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici e delle costruzioni senza nuovo permesso o autorizzazione comunale.

ART. 116 - Formazione ed approvazione dei P.A.U.

Per quanto riguarda la formazione ed approvazione dei P.A.U. si rimanda alla L.R. n°19 del 16-04-2002, alla L.R. n°14 del 24-11-2006, nonché alle linee guida pubblicate sul B.U.R. Calabria il 04-12-2006.

ART. 117 - Strumenti di pianificazione negoziata

Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:

- a) i programmi integrati di intervento (PINT), di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - b) i programmi di recupero urbano (PRU), di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
 - c) i programmi di riqualificazione urbana (RIURB), di cui all'articolo 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi (PRA), ai sensi dell'articolo 29, legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - e) i comparti edificatori;
 - f) i programmi speciali d'area.
- a) L'utilizzazione degli strumenti di cui al precedente comma deve comunque essere ricondotta alle norme della pianificazione territoriale ed urbanistica regionale comprese nella Legge Urbanistica regionale n° 19/02, alla disciplina statale vigente in materia in quanto applicabile.

ART. 118 - Intervento edilizio diretto

Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, il rilascio del permesso è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Il concessionario può assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal Comune al fine del rilascio del permesso a costruire.

Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

TITOLO QUINTO: NORMATIVA GEOLOGICO-TECNICA-AMBIENTALE

PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

CAPITOLO I: Prevenzione rischio idrogeologico, idraulico e sismico

ART. 119 - Rischio idrogeologico e idraulico

1. Il P.S.C. persegue come obiettivo la riduzione dell'esposizione della popolazione al rischio idrogeologico ed idraulico definendo l'assetto geomorfologico, geologico ed idrografico del territorio comunale e fornendo, tramite gli elaborati di cui allo Studio Geomorfologico, indicazioni per una corretta realizzazione ed un'effettiva sostenibilità degli interventi.
2. E' nelle finalità del P.S.C. la prevenzione dal rischio idrogeologico e del rischio idraulico, la preservazione e la difesa del suolo, l'utilizzo del territorio nel rispetto della sua tendenza evolutiva, promuovendo:
 - azioni volte alla sistemazione, alla conservazione ed al recupero del suolo;
 - interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-agrari e idraulico-forestali finalizzati al contenimento delle piene dei corsi d'acqua sia nei tratti a monte che in quelli a valle dell'edificato, anche attraverso processi di valorizzazione e recupero naturalistico;
 - azioni di difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili a tutela dei settori edificati e delle infrastrutture dai movimenti franosi o da altri fenomeni di dissesto.
3. Il P.S.C. detta disposizioni in ordine all'utilizzo del suolo, in particolare nell'attività edilizia nelle aree soggette a limitazioni connesse alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, alla possibilità di cedimenti o di fenomeni di liquefazione onde poter giungere alla migliore e più sicura soluzione possibile in ordine alla scelta della tipologia fondale nella fase progettuale esecutiva delle opere.
4. Il P.S.C. ha come obiettivo la prevenzione del rischio idraulico da esplicarsi tramite il rispetto e la salvaguardia della rete idrografica e delle relative aree di pertinenza in base alle loro caratteristiche morfologiche, naturalistico-ambientali ed idrauliche.

5. Scopo dell'azione di prevenzione di cui al punto precedente è la protezione e la messa in sicurezza del territorio comunale da fenomeni di esondazione cercando di conciliare la funzionalità delle rete idrografica con la pressione insediativa e infrastrutturale attraverso accorgimenti atti a garantire in ogni caso il graduale ed innocuo deflusso delle acque piovane verso e lungo la rete medesima.
6. Il P.S.C., per le aree a rischio di frana e a rischio idraulico, recepisce integralmente le indicazioni cartografiche e la disciplina normativa di cui al vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico(P.A.I.) della Regione Calabria, che è strumento di pianificazione ad esso sovraordinato. Le modifiche alla perimetrazione delle suddette aree, approvate dall'Autorità di Bacino Regionale(A.B.R.) anche a seguito di studi eseguiti da Enti o da soggetti privati interessati, sono recepite nella cartografia del P.S.C. con determina dirigenziale previa presa d'atto del Consiglio Comunale e non costituiscono variante al medesimo P.S.C. in quanto trattasi di disposizioni sovraordinate. Sono altresì recepite in maniera integrale, per quanto di competenza, le disposizioni dettate negli atti di pianificazione dell'A.B.R..
7. Al fine della prevenzione e riduzione del rischio di frana e del rischio idraulico a danno degli elementi esposti costituiti da centro abitato, nuclei abitati, infrastrutture, insediamenti in genere, il P.S.C. individua e disciplina le aree in cui i fenomeni di dissesto e/o idraulici come definiti nel P.A.I. possono interferire con gli elementi suddetti. Tali aree, nelle Tavole grafiche di cui allo Studio Geomorfologico allegato al P.S.C., sono segnalate con la stessa simbologia adottata nel P.A.I.

ART. 120 - Rischio sismico

1. Costituisce obiettivo generale del P.S.C. la riduzione e la prevenzione del rischio sismico del territorio comunale attraverso l'adozione di criteri di localizzazione e distribuzione delle aree di espansione urbanistica e degli insediamenti su settori di superficie nei quali è minimo il risentimento dell'azione sismica per la bassa incidenza di fenomeni di amplificazione dovuta ad effetti di sito.
2. Il P.S.C., al di là della sismicità di base ossia dello "status" di "zona sismica" di liv.1 sancito per legge per l'intero territorio comunale, definisce le caratteristiche sismiche del territorio medesimo individuando, nelle Tavole 8 ("Carta degli Effetti di Sito") e 9 ("Carta delle Zone a maggiore Pericolosità Sismica locale") dello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano, le varie categorie di suolo di fondazione così come definite nell'Ord.P.C.M.3274/2003 integralmente recepita nel D.M.14/09/2005("Norme tecniche per le Costruzioni"), ora sostituito dal D.M.14/01/2008, nonché le tipologie di situazioni ed i possibili effetti cosismici in

caso di terremoto ovvero le zone interessate da possibile amplificazione dell'accelerazione sismica.

3. Il P.S.C. promuove interventi operativi a scala comunale e locale tesi alla verifica puntuale di eventuali fattori di amplificazione dello spettro di risposta elastica locale attraverso:
 - analisi di pericolosità sismica;
 - definizione della categoria di suolo a mezzo caratterizzazione geotecnica e sismica preliminare delle aree interessate da trasformazione edilizia;
 - valutazione preliminare della risposta sismica locale con determinazione dello spettro di risposta elastico di progetto.

ART. 121 - Tutela idrogeologica e idraulica

1. Al fine di garantire la conservazione e la difesa del suolo nonché di prevenire il rischio idrogeologico cui è soggetto il territorio comunale, il P.S.C. pone sotto tutela:
 - tutte le aree di versante riconosciute come soggette a instabilità potenziale ovvero a franosità diffusa superficiale o profonda ovvero a frane attive o quiescenti con le relative scarpate di frana ed in genere tutte le aree instabili per come individuate dal P.A.I. con le associate aree classificate a rischio di frana R1, R2, R3 ed R4, nell'insieme cartografate nella Tav.10 ("Carta di Sintesi") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano;
 - tutte le aree di versante non soggette a franosità più o meno diffusa o a fenomeni franosi ben individuati e più o meno estesi ma comunque aventi acclività superiore al 35% comprese quelle soggette a erosione canalizzata o laminare, così come cartografate nella Tav.10 ("Carta di Sintesi") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano;
 - tutte le aree con caratteristiche geomeccaniche e geotecniche del sottosuolo scadenti ovvero quelle costituite dal punto di vista litotecnico da sedimenti recenti alluvionali e/o colluviali e/o di falda detritica prevalentemente medio-fini, incoerenti e con grado di addensamento medio-basso o basso ovvero da sedimenti argillosi coesivi con consistenza medio-bassa nei livelli più superficiali, come cartografate nella Tav.6 ("Carta Litotecnica") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano;
2. Allo scopo di contrastare il rischio idraulico e garantire la sicurezza del territorio comunale e della popolazione da danni derivanti da possibili esondazioni il P.S.C. pone sotto tutela:
 - tutte le aree vulnerabili dal punto di vista idraulico ovvero quelle soggette a erosione fluviale e/o a scorrimento idrico permanente o stagionale nonché

quella classificata quale "zona di attenzione" nel vigente P.A.I. e quelle inondabili, nello stesso P.A.I. confermate a rischio idraulico di livello R2, R3 ed R4, nell'insieme cartografate nella Tav.10 ("Carta di Sintesi") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano;

3. Sono altresì poste sotto tutela idrogeologica:

- le aree alluvionali interessate da bassa soggiacenza delle falda acquifera, ossia caratterizzate da circolazione idrica sotterranea prossima alla superficie, come individuate nella Tav.6 ("Carta Litotecnica") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano ;
- le aree di salvaguardia delle captazioni idriche (sorgenti, pozzi) ad uso potabile ovvero di acque destinate a consumo umano ai sensi del D.P.R.236/1988 e del D.Lgs.152/1999 e s.m.i., come individuate nella Tav.4 ("Carta Idrogeologica") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano.

ART. 122 - Tutela sismica

1. Al fine di garantire la prevenzione dal rischio sismico cui è soggetto il territorio comunale, il P.S.C. pone sotto tutela tutte le aree a maggiore pericolosità sismica locale come cartografate nella Tav.9 ("Carta delle Zone a maggiore Pericolosità Sismica locale") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano ed appresso elencate:

- le aree eccessivamente acclivi in rapporto al substrato roccioso ed al suo stato fisico (zone con pendenza $>35\%$ in presenza di coltri di alterazione residuali e/o coperture detritiche; zone con pendenza $>50\%$ in presenza di ammassi rocciosi lapidei intensamente fratturati);
- le aree interessate da frane (attive o quiescenti) e quelle soggette a franosità (comprese le cd. "zone franose" come definite nel P.A.I.) con indizi di instabilità superficiale e di circolazione idrica diffusa ovvero di ruscellamento diffuso e/o canalizzato;
- le aree di cresta rocciosa, cocuzzolo o dorsale stretta e le aree di bordo e/o ciglio di scarpata;
- le aree di fondovalle con presenza di alluvioni incoerenti giacenti su substrato litoide rigido e le aree pedemontane in presenza di falde e/o conoidi detritiche;
- le aree di brusca variazione litologica ovvero aree di contatto tra litotipi aventi caratteristiche geomeccaniche fra loro molto diverse;
- le aree con presenza negli strati più superficiali di depositi terrigeni sciolti e prevalentemente fini o medio-fini, interessati da circolazione idrica sotterranea prossima alla superficie (bassa soggiacenza della falda) e

potenzialmente soggetti a rischio di liquefazione di livello medio-basso, in caso di terremoto.

CAPITOLO II: Disciplina delle aree soggette a pericolosità idrogeologica, idraulica e sismica

ART. 123 - Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso

1. Il P.S.C., sulla base delle valutazioni incrociate degli elementi raccolti e riportati nelle cartografie di analisi e di sintesi di cui allo Studio Geomorfologico allegato (Tavv.1÷10) disciplina le aree soggette alle diverse pericolosità geologiche in base a livelli(classi) di fattibilità vincolate a limitazioni nelle attività di trasformazione e d'uso, con grado crescente da nulle a massime.
2. Il PSC, in osservanza a quanto prescritto nelle Linee Guida della L.R.19/2002, individua le seguenti quattro "classi di fattibilità":
 - CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni: rientrano in questa classe le aree in cui lo studio condotto non ha evidenziato particolari controindicazioni dal punto di vista geologico-tecnico-ambientale in ordine all'utilizzo delle aree stesse a fini urbanistici e/o ad eventuale modifica della loro destinazione d'uso.
 - CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni: afferiscono a questa classe le aree nelle quali sono state rilevate situazioni limitative che obbligano all'adozione di misure e interventi non onerosi e non impegnativi dal punto di vista tecnico-economico, da definirsi con più precisione in fase esecutiva a mezzo adeguata analisi geologico-tecnico-ambientale.
 - CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni: in questa classe rientrano quelle aree in cui sono stati riscontrati fattori limitanti tra quelli previsti nelle Linee Guida della L.R.19/2002; detti fattori comportano restrizioni nel cambio di destinazione d'uso delle superfici interessate a causa dell'entità e della natura dei rischi individuati.
 - CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni: rientrano in questa classe le aree in cui sono stati riscontrati fattori escludenti tra quelli previsti nelle Linee Guida della L.R.19/2002; l'elevato rischio comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.
3. Le aree del territorio comunale ricadenti nelle quattro classi di fattibilità di cui al punto precedente sono quelle perimetrare nella Tav.11 ("Carta delle pericolosità geologiche") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano.

ART. 124 - Disciplina aree a fattibilità senza particolari limitazioni (Classe 1)

1. Le aree ricadenti in Classe 1 nella Tav.11 allegata allo Studio Geomorfologico di cui al presente Piano non sono soggette a nessuna particolare limitazione in ordine alla loro destinazione d'uso e/o al loro utilizzo a fini urbanistici. Per esse non sussiste alcuna restrizione, tutela o vincolo relativamente alla componente geologica. Vigendo tuttavia per tutto il territorio comunale nel suo complesso lo "status" di "zona sismica" ai sensi di legge, è fatto comunque obbligo anche in queste zone di redigere la prescritta Relazione Geologica quale necessario atto prodromico e preventivo alla progettazione degli interventi, in applicazione delle vigenti normative(L.64/1974, D.M.LL.PP. 11/03/1988, D.Lgs.554/1999, D.M.14/01/2008).
2. La Relazione Geologica di supporto alla progettazione, da redigersi secondo quanto indicato dalla normativa tecnica vigente più aggiornata in particolare con riferimento alla prevista "modellazione geologica" del sito interessato(D.M.14/01/2008), dovrà in ogni caso fornire una esaustiva caratterizzazione geomorfologica, geologico-strutturale, idrogeologica ed idrografica del sito stesso. Nondimeno, essa dovrà fornire tutte le raccomandazioni finali in ordine all'adeguata sistemazione idrogeologica ed idraulica del sito medesimo al fine di limitare quanto più possibile l'impatto geologico-ambientale delle opere ed evitare che la loro realizzazione nelle suddette aree sia causa o motivo d'innescio di fenomeni o processi di dissesto allo stato assenti.
3. In queste aree, ove eventuali interventi dovessero prevedere di modificare sostanzialmente il profilo topografico in atto con creazione di alte scarpate o pendii fortemente acclivi si dovrà necessariamente procedere ad una verifica di stabilità delle scarpate o dei pendii di nuova formazione suddetti nelle condizioni che precedono(ante-) e seguono(post-) gli interventi medesimi, tenendo conto degli eventuali sovraccarichi, al fine di stabilire la necessità di opere di contenimento e/o sostegno e/o consolidamento aggiuntive.

ART. 125 - Disciplina aree a fattibilità con modeste limitazioni(Classe 2)

1. Le aree ricadenti in Classe 2 nella Tav.11 allegata allo Studio Geomorfologico di cui al presente Piano sono soggette solo a limitazioni modeste in ordine alla loro destinazione d'uso e/o al loro utilizzo a fini urbanistici. In queste aree, fatto salvo il vigente vincolo sismico generale di cui al punto 1 del precedente Art.123, le condizioni geomorfologiche e geologiche generali obbligano, nella progettazione degli

interventi, all'adozione di misure di difesa, contenimento del suolo, sistemazione idraulica, bonifica in funzione antierosiva comunque non onerose e non impegnative dal punto di vista tecnico-economico, da definirsi con più precisione preventivamente nella fase esecutiva delle opere sulla base di idonea ed approfondita analisi geologico-tecnica-ambientale.

2. Queste aree non sono soggette ai fattori limitanti o escludenti elencati nel Cap.4 dello Studio Geomorfologico allegato al presente Piano, come previsti dal p.5.7 delle Linee Guida della L.R.19/2002. Trattasi principalmente delle:
 - aree di versante con pendenza anche superiore al 35%, ma non interessate da dissesto per frana o instabilità e/o da intensa erosione canalizzata o diffusa, sufficientemente distanti dalle linee di drenaggio del reticolo idrografico;
 - aree di fondovalle sub-pianeggianti o a bassa pendenza (inf.12%), ancorché in presenza di sedimenti alluvionali incoerenti giacenti su substrato litoide rigido o di falde detritiche pedemontane, oramai stabilizzate in quanto quasi del tutto annesse al tessuto urbano e pertanto infrastrutturate e già in ampia parte interessate da opere di sistemazione idrogeologica e regimazione idraulica delle acque piovane, sostegno e contenimento dei terreni;
 - aree di cresta rocciosa, cocuzzolo o dorsale stretta, aree di bordo e ciglio di scarpata.

3. Fatta salva la preventiva e obbligatoria analisi puntuale nella fase esecutiva degli interventi precisata al precedente punto 1 per la definizione delle misure di difesa, nelle aree poste in Classe 2 potenzialmente urbanizzabili o interessate da cambio di destinazione d'uso possono essere previsti e ritenuti in linea di massima sufficienti interventi di sistemazione a basso impatto del tipo:
 - terrazzamenti e/o gradonature, realizzazione di muretti a secco in pietrame o in cls.rivestito, opere di ingegneria naturalistica con finalità stabilizzante e di contenimento;
 - canalizzazioni, cunette, fossi di guardia, collettori per lo smaltimento e di raccolta delle acque piovane;
 - selciati, inerbimenti a prato, drenaggi verticali(vespai) e/o orizzontali(letti di ghiaia) con funzione drenante e antierosiva.

ART. 126 - Disciplina aree a fattibilità con consistenti limitazioni (Classe 3)

1. Le aree ricadenti in Classe 3 nella Tav.11 allegata allo Studio Geomorfologico di cui al presente Piano sono soggette ai fattori limitanti elencati nel Cap.4 dello Studio Geomorfologico medesimo, come previsti dal p.5.7 delle Linee Guida della

L.R.19/2002. Per esse sussistono restrizioni nel cambio di destinazione d'uso a causa dell'entità e della natura dei rischi individuati. L'utilizzo a fini urbanistici è subordinato ad approfondite indagini geologico-tecniche (e se necessario geognostico-strumentali e geotecniche) onde definire e precisare il modello geologico degli areali in cui i siti interessati ricadono, le condizioni di rischio relative ai siti stessi e le eventuali misure di mitigazione che dovranno essere adottate per la messa in sicurezza di opere e persone. Con riferimento soprattutto alla pericolosità sismica dei terreni di fondazione devono essere identificati e valutati i relativi rischi indicando i necessari interventi di salvaguardia.

2. Rientrano in questa classe principalmente:

- le aree di versante a instabilità medio-bassa ovvero le aree interessate da franosità superficiale o profonda nonché le aree classificate dal vigente P.A.I. regionale a rischio di frana R1 ed R2 come cartografate nella Tav.10 ("Carta di Sintesi") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano;
- le aree di piana alluvionale soggette a potenziale rischio di esondazione di livello medio ovvero quelle classificate dal vigente P.A.I. regionale a rischio idraulico R2 come cartografate nella Tav.10 ("Carta di Sintesi") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano ;
- le aree di piana alluvionale con caratteristiche geomeccaniche scadenti, a bassa soggiacenza della falda, soggette a potenziale rischio di liquefazione di livello medio-basso dei terreni come cartografate nella Tav.6 ("Carta Litotecnica") e nella Tav.10 ("Carta di Sintesi") di cui allo Studio Geomorfologico allegato al presente Piano.

3. Nelle aree di cui al 1° capoverso del prec.comma 2 valgono le disposizioni di cui all'art.18 delle vigenti Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia del P.A.I. , con particolare riferimento a quanto dettato al punto 1, lett.a): "Nelle aree predette la realizzazione di opere, scavi e riporti di qualsiasi natura deve essere programmata sulla base di rilievi e indagini geognostiche, di valutazioni della stabilità globale dell'area e delle opere nelle condizioni "ante", "post" ed in corso d'opera effettuate da un professionista abilitato" [test.]. Si precisa che per le aree classificate a rischio di frana R1 ed R2 dal P.A.I. e per le aree in frana ad esse associate, nonché per le aree a rischio idraulico R1 ed R2, vige altresì quanto dettato agli art.2, cc.2 e 2-bis(come introdotto dall'art.27 della L.R.9/07); art.4, cc.2, 3 e 4; art.5, c.6; art.8, cc.1 e 3; 19, cc.2 e 3, di cui alle Norme di Attuazione sopra richiamate, fermo restando quanto dettato all'art.119, p.6 delle presenti norme.

4. Nelle aree di cui al 2° capoverso del precedente comma 2 valgono le disposizioni di cui all'art.23 delle vigenti Norme di Attuazione e misure di salvaguardia del P.A.I. , con particolare riferimento a quanto dettato al punto 1: "Nelle aree a rischio [di

inondazione- n.d.s.] R2 ed R1 non è consentita la realizzazione di locali sotterranei e/o seminterrati ad uso abitativo e commerciale" [test.];

5. Nelle aree di cui al 3° capoverso del prec.comma 2, caratterizzate da presenza di sedimenti incoerenti in prevalenza medio-fini parzialmente immersi in falda che in caso di sisma possono potenzialmente incorrere nel fenomeno della liquefazione ancorché con grado di rischio medio-basso, gli interventi di nuova edificazione sono da ritenersi soggetti alla preventiva effettuazione di studi geologici e idonee e sufficienti indagini geognostiche e geotecniche tese definire, di concerto con il progettista, le prescrizioni e le contromisure tecniche da porre in atto per garantire la tenuta dei fabbricati rispetto al potenziale verificarsi della liquefazione ovvero ad accertare l'eventuale insussistenza locale del predetto rischio; nel caso risulti tecnicamente impossibile assicurare la stabilità dell'edificato di progetto rispetto alla possibilità che il suddetto fenomeno si verifichi, gli stessi interventi edificatori non sono ammessi.
6. Per le porzioni di superficie già edificate, nella fase di progettazione di eventuali interventi di difesa, sistemazione idrogeologica, mitigazione del rischio presente, devono essere condotti accurati studi preventivi, ove si ritenga necessario monitorando con idonei sistemi di controllo l'evoluzione dei fenomeni nella fase ante- e post- intervento.
7. In tutte le aree ricadenti in classe 3 come cartografate nella Tav.11 allegata allo Studio Geomorfologico di cui al presente Piano , nel rispetto delle specifiche limitazioni di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5, gli interventi previsti devono in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni:
 - effettuare un'adeguata regimazione ed allontanamento delle acque superficiali attraverso idonee opere di canalizzazione al fine di evitare possibili effetti dannosi dovuti al ruscellamento selvaggio nonché limitare la possibilità di infiltrazioni incontrollate;
 - salvaguardare e rispettare le vie naturali della rete idrografica adottando opere e accorgimenti che assicurino sempre e comunque il libero e graduale deflusso delle acque correnti siano esse stagionali o permanenti, eliminando se esistenti, ovvero non creandone di nuove, interferenze negative tra le esigenze di funzionalità idraulica della rete e la pressione urbanistica di insediamenti e infrastrutture;
 - verificare lo stato di conservazione e la tenuta della rete acquedottistica e fognaria nell'ambito dei siti interessati; eventuali interventi di ripristino dovranno garantire la perfetta tenuta anche in caso di sollecitazioni generate da eventuali movimenti gravitativi naturali o indotti ovvero di sforzi deformanti di altro genere;

- ridurre al minimo le alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni, evitando, in particolare nelle aree di versante potenzialmente instabili, gravosi riporti di terreno o grossi sovraccarichi ancorché solo in via temporanea;
- tutte le fasi progettuali e di studio del modello geologico e geotecnico dei siti interessati, compreso lo sviluppo di eventuali Piani Attuativi Unitari(P.A.U.), dovranno essere sviluppati nel pieno rispetto della vigente normativa tecnica nazionale e regionale in materia di indagini del sottosuolo, stabilità dei pendii e delle scarpate, costruzioni in zona sismica.

ART. 127 - Disciplina aree a fattibilità con gravi limitazioni (Classe 4)

1. Le aree ricadenti in Classe 4 nella Tav.11 allegata allo Studio Geomorfologico di cui al presente Piano sono soggette ai fattori escludenti elencati nel Cap.4 dello Studio Geomorfologico medesimo, come previsti dal p.5.7 delle Linee Guida della L.R.19/2002. L'elevato rischio comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.
2. Rientrano in questa classe:
 - le aree di versante in frana attiva e le aree classificate dal vigente P.A.I. a rischio di frana R4 (ed eventualmente anche R3, al momento non esistenti, ove in futuro si dovessero creare le condizioni per una loro perimetrazione);
 - le aree interessate da erosione fluvio-torrentizia o soggette ad erosione intensa;
 - le aree classificate dal vigente P.A.I. a rischio idraulico di esondazione R3 ed R4;
 - le aree di salvaguardia delle captazioni di acque ad uso idropotabile, ovvero destinate al consumo umano, istituite ai sensi del D.P.R.236/1988 e del D.Lgs.152/1999 e s.m.i..
3. Nelle aree di cui al 1°, 2° e 3° capoverso del precedente p.2 è esclusa qualsiasi forma di nuova edificazione. Sono invece consentiti interventi volti al loro consolidamento ed alla relativa messa in sicurezza nei quali devono essere accuratamente valutate e definite le relative opere di sistemazione idrogeologica. In particolare il P.S.C. recepisce integralmente: per le aree classificate dal vigente P.A.I. a rischio di frana R4 ed R3, e per le relative aree in frana ad esse associate, quanto dettato rispettivamente agli artt.16 e 17 delle relative Norme di Attuazione; per le aree dallo stesso P.A.I. classificate a rischio idraulico R4 ed R3 quanto rispettivamente dettato agli artt.13 c.5, 21 e 22 delle Norme di Attuazione medesime. Anche per le aree classificate a rischio di frana R3 ed R4 dal P.A.I. e per le aree in frana ad esse associate, nonché per le aree a rischio idraulico R3 ed R4, vige quanto dettato agli

art.2, cc.2 e 2-bis(come introdotto dall'art.27 della L.R.9/07); art.4, cc.2, 3 e 4; art.5, c.6; art.8, cc.1 e 3; 19, cc.2 e 3, di cui alle Norme di Attuazione sopra richiamate, fermo restando quanto dettato all'art.119, p.6 delle presenti norme. Per l'edificato già in atto sono consentiti solo gli interventi di cui all'art.31, lett.a) e b) della L.457/1978 (manutenzione ordinaria o straordinaria del patrimonio edilizio, senza alterazione dei volumi e delle superfici e senza modifiche alla destinazione d'uso), nonché interventi di adeguamento sismico; con riferimento soprattutto alla pericolosità sismica dei terreni devono essere identificati e valutati i relativi rischi indicando i necessari interventi di salvaguardia. Rispetto ad eventuali interventi di mitigazione del rischio deve sempre essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico dei fenomeni in atto.

4. Il progetto di eventuali opere di natura ed interesse pubblico ricadenti nelle aree di cui al punto precedente deve essere sempre accompagnato da apposito studio geologico che dimostri la compatibilità delle opere medesime con la situazione di rischio in atto. Qualora non fosse possibile delocalizzare gli interventi in altri siti più sicuri si dovrà prevedere in fase preventiva, prima della realizzazione delle opere, alla sistemazione idrogeologica, al consolidamento ed alla bonifica dei siti interessati affinché siano garantite sufficienti quanto inderogabili condizioni di sicurezza e l'ininfluenza delle opere medesime nei confronti della stabilità delle aree di versante interessate.
5. Le aree di cui al 4° capoverso del precedente p.2 sono le cd."aree di salvaguardia" di cui al D.P.R.236 del 24/05/1988 ("Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi art.15 della L.16/04/1987, n.183") e del D.Lgs.152 del 11/05/1999("Testo Unico sulle Acque") e s.m.i.. In particolare ai sensi dell'art.21 del D.Lgs.152/1999, le "aree di salvaguardia" sono suddivise in:
 - zone di tutela assoluta
 - zone di rispetto
 - zone di protezione

Ai sensi delle norme nazionali testè richiamate le "zone di tutela assoluta" e le "zone di rispetto", si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa o di derivazione e, nel presente Piano, sono quelle cartografate nella Tav.7 di cui all'allegato Studio Geomorfologico. Ai sensi delle medesime norme, le "zone di protezione" si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde che, nel presente Piano, sono già desumibili in linea di massima dalla Tav.4 di cui all'allegato Studio Geomorfologico ancorché non espressamente indicate.

6. Nelle "zone di tutela assoluta" (costituite dalle aree immediatamente circostanti i punti di captazione acquedottistica ed aventi raggio non inferiore a 10 m) di cui al precedente p.5 è esclusa qualsiasi forma di utilizzo e/o edificazione fatte salve esclusivamente le opere di presa e le annesse costruzioni di servizio;
7. Nelle "zone di rispetto"(costituite dalle aree circostanti le zone di tutela assoluta ed aventi raggio di 200 m dal punto di captazione o di derivazione nelle more della loro individuazione da parte della Regione per come stabilito dal c.7, art.21 del D.Lgs.152/1999) di cui al precedente p.5 vigono i seguenti divieti:
 - dispersione sul terreno, ovvero immissione nel sottosuolo, di acque reflue, fanghi e liquami, anche se depurati;
 - accumulo o spandimento su terreno di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - insediamento di aree cimiteriali;
 - apertura di cave, se non è dimostrata a mezzo idoneo studio idrogeologico la loro ininfluenza rispetto alla circolazione idrica sotterranea che alimenta la falda captata;
 - realizzazione di pozzi neri e di pozzi o fosse perdenti a qualunque uso o scopo adibiti;
 - escavazione di pozzi idrici pubblici o privati ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica;
 - installazione di impianti di trattamento e/o scariche di rifiuti di qualsiasi tipo e genere, anche se controllate;
 - stoccaggio, ancorché solo temporaneo, di rifiuti e/o di sostanze chimiche pericolose e/o sostanze radioattive;
 - installazione di impianti di demolizione e/o rottamazione di autoveicoli, rifiuti ingombranti, elettrodomestici, materiali metallici e/o plastici, aree di raccolta di oli vegetali o industriali usati, sostanze liquide o solide derivate da idrocarburi, sostanze chimiche;
 - pascolo e stallaggio di bestiame.

L'utilizzo a fini insediativi residenziali e produttivi delle aree ricadenti nelle zone in parola, fermi restando i divieti testé elencati, è consentito solo se in assenza dei fattori idrogeologici escludenti di cui ai capoversi 1°, 2° e 3° del precedente punto 2, fatti salvi eventuali vincoli ambientali paesaggistici, naturalistici o agro-forestali.

8. Le "zone di protezione" di cui al precedente p.5, ai sensi dell'art.21 c.8 del D.Lgs.152/1999, vanno delimitate secondo le indicazioni del Piano regionale di tutela

delle acque di cui all'art.44 del D.Lgs.152/99, sulla base di specifici studi idrogeologici, idrochimici ed idrologici e tenendo conto anche della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento così come indicato dagli artt.19 e 20 del medesimo D.Lgs.152/99. La delimitazione di dette zone e le relative prescrizioni si rendono necessarie per la tutela del patrimonio idrico con particolare riferimento alle aree di ricarica della falde, alle emergenze naturali ed artificiali delle falde ed alle zone di riserva.

9. Le aree di ricarica delle falde e delle emergenze naturali ed artificiali delle stesse di cui al precedente p.8 sono individuate e disciplinate sulla base dei seguenti elementi:
 - estensione e localizzazione;
 - caratteristiche idrogeologiche, idrochimiche e pedologiche;
 - importanza dell'acquifero alimentato e suo grado di sfruttamento;
 - uso reale del suolo e destinazioni d'uso;
 - ciclo integrale dell'acqua.
10. Le zone di riserva di cui al precedente p.8 sono individuate e disciplinate sulla base di specifici studi idrogeologici, idrologici, idrochimici, microbiologici e pedologici attraverso i quali individuare estensione e configurazione in relazione alle previsioni di sfruttamento ed al grado di protezione ed eventuale pericolo di inquinamento della risorsa idrica. Nel caso di successivo utilizzo delle risorse idriche presenti all'interno delle zone di riserva, si dovrà procedere alla delimitazione delle relative zone di tutela assoluta e di rispetto dai punti di captazione o derivazione.
11. Nelle "zone di protezione" di cui al precedente p.5, ed in particolare nelle zone di riserva di cui al precedente p.8, al fine di preservare nel tempo le caratteristiche quali-quantitative delle risorse idriche presenti, sulla base degli studi e degli elementi di cui ai precedenti punti 8, 9 e 10 si potranno adottare idonee misure relative alla destinazione d'uso del territorio interessato nonché eventuali limitazioni specifiche per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

ART. 128 - Disposizioni generali

1. Fatte salve le specifiche disposizioni di cui ai precedenti artt. 126 e 127, nelle aree esposte a pericolosità geologiche con consistenti o gravi limitazioni, potenzialmente urbanizzabili o interessate da cambio di destinazione d'uso, deve essere sempre attentamente valutata in fase preventiva la necessità di interventi che portino:

- all'eliminazione o quanto meno l'attenuazione delle condizioni di pericolo a livello locale a mezzo realizzazione di opere di sistemazione del suolo e/o di sostegno e consolidamento delle porzioni in frana, opere idrauliche longitudinali e/o trasversali e di protezione spondale per la difesa dai rischi di esondazione fluviale;
 - alla riduzione degli elementi esposti a rischio, eventualmente delocalizzando le strutture ovvero adottando, come peraltro previsto ai sensi di legge, adeguati piani di protezione civile tesi all'attenuazione dei danni attesi.
2. Ai sensi dell'art.10, c.4 delle Norme di Attuazione del P.A.I. nelle aree in frana senza rischio associato si dovrà tenere conto della normativa vigente, in particolare di quanto previsto dall'art.13 della L.64/1974;
3. Al fine di garantire la conservazione del suolo, la mitigazione del rischio idrogeologico, la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, i territori collinari e montani ad uso agricolo o forestale sono soggetti alle seguenti norme:
- i proprietari ed i conduttori dei terreni devono procedere alla regimazione idrica superficiale delle acque selvagge realizzando e mantenendo efficiente l'apposita rete di smaltimento; parimenti deve essere mantenuta efficiente da proprietari e frontisti la rete di scolo generale liberandola da eventuali residui di lavorazione dei terreni e/o vegetali nonché da eventuali rifiuti;
 - i proprietari ed i conduttori dei terreni, in presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico devono provvedere al loro incanalamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di drenaggio;
 - in nessun caso devono essere danneggiate opere pubbliche di sistemazione, superficiale e/o profonda, già in atto;
 - le scarpate artificiali devono essere sistemate e recuperate facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, con inserimento di specie erbaceo-arbustive autoctone e mantenendo, se presente, il bosco;
 - eventuali lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali principali (provinciali, comunali) ed ai cigli di scarpata devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo superiore a 1,5 m, al fine di evitare l'apporto di detriti e sedimenti sulle sedi medesime;
 - eventuali lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni torrentizie devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a 2 m;
 - la viabilità minore (strade poderali, sentieri, mulattiere, carrarecce) deve essere mantenuta efficiente e dotata di cunette, tagliaacque ed altre opere simili atte ad evitare la trasformazione in collettori di acque superficiali

durante le piogge; le lavorazioni agricole ad essa prospiciente devono mantenere una distanza di rispetto non inferiore a 1,5 m.

4. In relazione alle attività estrattive, nelle more di approvazione dei Piani di Settore regionali e provinciali, eventuali progetti di attività di cava devono essere corredati da uno Studio di Compatibilità idraulico-geologico-ambientale ai sensi dell'art.13, c.4 delle Norme di Attuazione del P.A.I..

TITOLO SESTO: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I: VIGILANZA E SANZIONI

ART. 129 - Attività di vigilanza

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengano effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuti necessari.

Gli incaricati del Sindaco ad effettuare la verifica devono redigere, in contraddittorio col titolare e/o richiedente, contestualmente alla visita, apposito processo verbale.

ART. 130 - Sanzioni

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dalla normativa vigente in materia. Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

ART. 131 - Divieto di allaccio a pubblici servizi

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di titolo abilitativo, se obbligatorio.

ART. 132 - Poteri in deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento.

CAPITOLO II: NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 133 - Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme del presente Regolamento.

ART. 134 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi preposti, e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del comune.

ART. 135 - Norme Transitorie

Il presente regolamento si applica a progetti presentati successivamente alla data di entrata in vigore del Regolamento stesso. Non si applica agli interventi già autorizzati rispetto ai quali i relativi lavori siano iniziati alla data di adozione del presente R.E.U. e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

I PROGETTISTI

(ing. Nino Stefanucci)

(ing. Giuseppe Stefanucci)

(ing. Vincenzo Papaleo)