



COMUNE DI MORANO CALABRO (CS)



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i.

Elaborato

15

REU

REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO



Il Sindaco

Nicolò De Bartolo

Il Responsabile del Procedimento

ing. Domenico Martire

Delibera di Adozione

L'Assessore all'Urbanistica

Pasquale Maradei

Elaborazione

V_DEF

Delibera di Approvazione

PROGETTAZIONE

arch. Antonio Oliviero
ing. Domenico Martire

GRUPPO DI LAVORO
A SUPPORTO

ing. Giacomo Caristi
pianificazione strutturale e VAS
dott. Aniello Palomba
aspetti paesaggistici
dott.ssa Cira Oliviero
sistema informativo territoriale





INDICE

PARTE I – NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE	5
SEZIONE I – LE CARATTERISTICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	5
CAPO I – OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	5
ART. 001. OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO	5
ART. 002. APPLICAZIONE DEL PIANO	5
ART. 003. APPLICABILITÀ DEL REGOLAMENTO	7
ART. 004. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PSC O NON ABILITATI	8
ART. 005. FABBRICATI ESISTENTI NEGLI AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	8
ART. 006. ADEGUAMENTO DEL REU ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI	8
CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI, MODALITÀ DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D’USO	9
ART. 007. OPERE EDILIZIE – DEFINIZIONI.....	9
ART. 008. INDICI URBANISTICI– DEFINIZIONI.....	10
ART. 009. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO	13
ART. 010. DESTINAZIONE D’USO	17
SEZIONE II – ATTUAZIONE DEL PIANO.....	19
CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	19
ART. 011. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE.....	19
ART. 012. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	19
ART. 013. INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.....	19
ART. 014. GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA	20
ART. 015. I COMPARTI EDIFICATORI	20
CAPO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	22
ART. 016. OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARDS	22
ART. 017. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO	22
ART. 018. MODALITÀ DI LETTURA DEI GRAFICI DI PROGETTO	22
CAPO III – IL MODELLO PEREQUATIVO.....	24
ART. 019. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	24
ART. 020. LA TESORERIA PEREQUATIVA	24
ART. 021. REGOLE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E DEFINIZIONI.....	24
ART. 022. PROCEDIMENTO PER IL CALCOLO ED IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	26
ART. 023. MANIFESTAZIONI DI INTERESSI	26
SEZIONE III – SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO	28
CAPO I – SPAZI DI USO ED INTERESSE PUBBLICO	28
ART. 024. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ.....	28
ART. 025. SPAZI DI MANOVRA E SOSTA	28
CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	29
ART. 026. DISTANZE E DISTACCHI.....	29
ART. 027. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI	29
ART. 028. VINCOLI E PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E GEOSISMICA	32
SEZIONE IV – ZONIZZAZIONE.....	34
CAPO I – AMBITI TERRITORIALI UNITARI	34
ART. 029. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI.....	34
ART. 030. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI TERRITORIALI UNITARI.....	34
CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO.....	35
ART. 031. CENTRO STORICO (A1)	35
ART. 032. AREE DI INTERESSE STORICO ED ARCHEOLOGICO (A2)	35
ART. 033. AREE CON TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO (B1)	35
ART. 034. AREE CON TESSUTO EDILIZIO INCOMPIUTO (B2).....	36
ART. 035. COMPARTI PEREQUATIVI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C1).....	37



ART. 036. COMPARTI PEREQUATIVI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA PIANA (C2)	38
ART. 037. COMPARTI PEREQUATIVI PER INSEDIAMENTI TURISTICI DI NUOVO IMPIANTO (C3)	39
CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO	41
ART. 038. AREE INDUSTRIALI ESISTENTI (D1).....	41
CAPO IV – IL SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE ED APERTO	43
ART. 040. LE RISORSE NATURALI E ANTROPICHE	43
ART. 041. TERRITORIO TUTELATO (T1).....	43
ART. 042. TERRITORIO TUTELATO CON NUCLEI DI AGGREGAZIONE IN AMBITO A PREVALENZA RURALE (T2).....	43
ART. 043. TERRITORIO TUTELATO A SPICCATO DESTINAZIONE AGRICOLA CON PRESENZA DI COLTURE TIPICHE (T3)	44
ART. 044. PARCO FLUVIALE “SYBARIS” (T4)	45
ART. 045. VERDE URBANO (T5).....	46
ART. 046. IL TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE	47
ART. 048. CRITERI PER L’EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE	49
ART. 048. DISCIPLINA DELL’EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE	47
ART. 049. TERRENI GRAVATI DA USO CIVICO.....	51
CAPO V – IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE	53
ART. 050. ATTREZZATURE E SERVIZI. NORME GENERALI.....	53
ART. 051. AREE PER PARCHEGGI.....	53
ART. 052. AREE PER L’ISTRUZIONE.....	53
ART. 053. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT.....	54
ART. 054. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....	54
PARTE II – REGOLAMENTO EDILIZIO	56
SEZIONE I – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI URBANISTICI	56
CAPO I – ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	56
ART. 055. LA COMMISSIONE EDILIZIA.....	56
ART. 056. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	56
ART. 057. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	57
ART. 058. LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	58
ART. 059. SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA (SUE).....	59
ART. 060. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	60
CAPO II – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	61
ART. 061. PIANO OPERATIVO TEMPORALE (POT).....	61
ART. 062. PIANO DI PROTEZIONE CIVILE.....	61
ART. 063. PIANI ATTUATIVI UNITARI (PAU).....	63
ART. 064. PIANO DEL CENTRO STORICO	66
ART. 065. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO.....	67
ART. 066. NORME MINIME DI SALVAGUARDIA DEL CENTRO STORICO.....	68
CAPO III – TITOLI ABILITATIVI E PROCEDURE PER IL LORO RILASCIO	70
ART. 067. TITOLI EDILIZI. DEFINIZIONI	70
ART. 068. SOGGETTI AVENTI DIRITTO A RICHIEDERE IL TITOLO ABILITATIVO	70
ART. 069. AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA.....	72
ART. 070. VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	72
CAPO IV – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI	73
ART. 071. DISCIPLINA DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)	73
ART. 072. PROROGA DELLA SCIA.....	73
ART. 073. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)	74
ART. 074. PROROGA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	75
ART. 075. DISCIPLINA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	75
ART. 076. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI.....	78
ART. 077. VARIANTI E PROROGHE AL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	79
ART. 078. ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	79
ART. 079. DISCIPLINA DELLE OPERE DI PRONTO INTERVENTO.....	79
ART. 080. DISCIPLINA AUTORIZZATIVA PER ATTIVITÀ PROVVISORIE O CONTINUATIVE	80
ART. 081. INTERVENTI IN SANATORIA	82



CAPO V – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	83
ART. 082. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	83
ART. 083. RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	83
ART. 084. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	84
CAPO VI – ESECUZIONE DEI LAVORI	85
ART. 085. COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	85
ART. 086. RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI.....	85
ART. 087. ORDINE DI CANTIERE	85
ART. 088. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO	86
ART. 089. SALVAGUARDIE IN CASO DI SOSPENSIONE E AD ULTIMAZIONE DEI LAVORI	86
ART. 090. DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA.....	86
ART. 091. RINVENIMENTI.....	87
ART. 092. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI.....	87
ART. 093. VIGILANZA SUGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI.....	87
ART. 094. ILLEGITTIMITÀ E SANZIONI	88
CAPO VII – CONCLUSIONE DEI LAVORI.....	89
ART. 095. ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI.....	89
ART. 096. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	89
ART. 097. SOSPENSIONE DELL’USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	90
SEZIONE II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI	92
CAPO I – NORME IGIENICHE E FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI	92
ART. 098. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	92
ART. 099. AGIBILITÀ DEI LOCALI. ALTEZZE MINIME	93
ART. 100. AGIBILITÀ DEI LOCALI. SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE	93
ART. 101. AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI. ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE.....	94
ART. 102. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	94
ART. 103. ISOLAMENTO DALL’UMIDITÀ	95
ART. 104. ISOLAMENTO TERMICO	95
ART. 105. ISOLAMENTO ACUSTICO	96
CAPO II – REQUISITI FUNZIONALI DEGLI EDIFICI	97
ART. 106. EDIFICI AD USO AGRICOLO.....	97
ART. 107. SOPPALCHI.....	97
ART. 108. SPORGENZE FISSE E MOBILI	97
ART. 109. TERRAZZI	98
ART. 110. BALCONI.....	98
ART. 111. SOTTOTETTI	98
ART. 112. SEMINTERRATI E LOCALI INTERRATI	98
ART. 113. ABBAINI E LUCERNARI	99
ART. 114. PORTICATI	99
ART. 115. PREFABBRICATI	100
ART. 116. CORTILI E CAVEDI	100
ART. 117. PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	100
ART. 118. SERVITÙ PUBBLICHE	100
ART. 119. AREE ESTERNE PAVIMENTATE	101
CAPO III – REQUISITI TECNICO – COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI.....	102
ART. 120. DECORO DELLE COSTRUZIONI.....	102
ART. 121. DISCIPLINA DEL COLORE	102
ART. 122. DISCIPLINA DELL’USO DEI MATERIALI DI FINITURA.....	102
ART. 123. AREE INEDIFICATE O INEDIFICABILI ED IMMOBILI IN DISUSO	103
ART. 124. FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO.....	103
ART. 125. COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	103
ART. 126. MURI DI SOSTEGNO.....	104
ART. 127. PARAPETTI E RINGHIERE.....	104
ART. 128. RECINZIONI E CANCELLI	104



ART. 129. PARETI PERIMETRALI	105
ART. 130. SERRAMENTI	106
ART. 131. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	106
ART. 132. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI	106
ART. 133. IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.....	106
ART. 134. IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE	107
ART. 135. MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE.....	108
ART. 136. FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE	109
ART. 137. ANTENNE	109
ART. 138. PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE	110
ART. 139. STRADE E PASSAGGI PRIVATI	111
CAPO IV – REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	112
ART. 140. PRESCRIZIONI IN MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E DI BIOARCHITETTURA.....	112
ART. 141. MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI ENERGETICHE INVOLUCRO	112
ART. 142. MIGLIORAMENTO EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI TERMICI.....	112
ART. 143. MIGLIORAMENTO EFFICIENZA IMPIANTI ELETTRICI.....	113
ART. 144. IMPIEGO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	113
ART. 145. MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE AMBIENTALE.....	113
ART. 146. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE ED ABITATIVA	113
ART. 147. CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA.....	114
CAPO V – PERTINENZE E MANUFATTI TEMPORANEI	115
ART. 148. PERTINENZE. DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE.....	115
ART. 149. INSERIMENTO DELLE PERTINENZE NEL CONTESTO	116
ART. 150. MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE	116
CAPO VI – NORME COSTRUTTIVE PER LA SICUREZZA ANTISISMICA	118
ART. 151. CARATTERIZZAZIONE DEL RISCHIO SISMICO	118
ART. 152. REQUISITI FONDAMENTALI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO	118
ART. 153. LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	119
ART. 154. LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	119
ART. 155. MIGLIORAMENTO SISMICO E TECNICHE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	119
SEZIONE III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	121
CAPO I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	121
ART. 156. MISURE DI SALVAGUARDIA	121
ART. 157. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL’ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	121
ART. 158. ATTIVITÀ ESTRATTIVA. CAVE.....	121
ART. 159. MESSA IN SICUREZZA DI EDIFICI PERICOLANTI.....	121
ART. 160. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI.....	122
ART. 161. EDIFICAZIONI IN ADERENZA	122
ART. 162. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI, DEI SEMINTERRATI E DEGLI INTERRATI	122
ART. 163. PRESCRIZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI MINORI.....	123
ART. 164. TOLLERANZA	123
ART. 165. DEROGHE	123
CAPO II – DISPOSIZIONI FINALI	124
ART. 166. ENTRATA IN VIGORE E VARIANTI	124
ART. 167. VIGILANZA E COERCIZIONE	124



PARTE I – NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

SEZIONE I – LE CARATTERISTICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

CAPO I – OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

ART. 1. OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

1. Il presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) è, di concerto con il Piano Strutturale Comunale (PSC), strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune di Morano Calabro esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
2. L'attività edilizia ed urbanistica è soggetta all'applicazione del presente Regolamento, che si configura come norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica all'interno del territorio comunale, nonché, alle Leggi Nazionali o Regionali vigenti applicabili in materia edilizia ed urbanistica.
3. In particolare le finalità ed il ruolo del presente REU sono quelle previste nell'art. 21 della Legge Regionale (L.R.) n.19 del 16/04/2002: "Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché delle infrastrutture per la mobilità e a rete".
4. Il REU oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, stabilisce:
 - a) Le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano;
 - b) I parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
 - c) Le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti;
 - d) Quelle per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - e) Le modalità di gestione tecnico - amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla normativa vigente;
 - f) Ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi.
5. Il REU, quindi, ha in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal PSC è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili.
6. Il REU, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PSC da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.

ART. 2. APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Ai sensi della L.R. 19/2002 e s.m.i., nonché ai sensi della L. 1150/42 e s.m.i., e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica, gli interventi di trasformazione, conservazione e tutela del territorio comunale vengono regolate dai grafici del progetto e dal presente Regolamento che costituisce parte integrante del PSC.
2. Le presenti norme, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PSC.



3. I piani urbanistici attuativi e i piani/programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.
4. Le disposizioni del PSC hanno valore di indicazioni, direttive e/o prescrizioni per la disciplina operativa e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati; in particolare
 - a) Le disposizioni del PSC hanno valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di REU.
 - b) Le disposizioni del PSC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi.
 - c) Le disposizioni del PSC hanno valore di direttiva per il REU quando individuano per i diversi ambiti:
 - La capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
 - Il tipo di funzioni ammissibili;
 - L'entità delle dotazioni territoriali.
5. Le disposizioni combinate del PSC e del REU sono conformative del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.
6. Il PSC è composto dai seguenti elaborati:

CATEGORIA	COD	NR	DENOMINAZIONE	SCALA
QUADRO CONOSCITIVO	QNS	01	Carta dei piani sovracomunali	VARIE
	QNC	02	Carta della pianificazione comunale vigente	1:5.000
	QAA	03	Censimento delle risorse ambientali	1:13.000
	QAR	04	Identificazione e valutazione dei rischi	1:13.000
	QSR	05	Risorse del territorio	1:13.000
	QSV	06	Valori risorse e identità	1:13.000
	QMI	07	Sistema insediativo	1:5.000
	QMR	08	Sistema relazionale	1:13.000
	QCR	09	Relazione Quadro Conoscitivo	--
PIANO STRUTTURALE	DCT	10	Classificazione del territorio comunale	1:13.000
	DAT	11A 11B	Ambiti Territoriali Unitari	1:13.000 1:5.000
	DSI	12	Sistema Infrastrutturale - Relazionale	1:5.000
	DCL	13	Condizioni limitanti	1:13.000
	DRG	14	Relazione di Piano	--
	REU	15	Regolamento Edilizio ed Urbanistico	--
	DRF	16	Raffronto tra Piano Strutturale e Programma di Fabbricazione	1:5.000
	DRF	17	Raffronto tra il Piano Strutturale e Carta della Fattibilità	1:5.000
	DCS	18	Carta di sintesi	1:13.000
	OS	01	Esame e controdeduzioni alle osservazioni	--
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	MI	01	Istruttoria manifestazioni di interesse	--
	MI	02	Schema di massima del PSC con indicazione delle manifestazioni di interesse	1:13.000
	MI	03	Atti unilaterali d'obbligo	--
STUDIO SPECIALISTICO AGROPEDOLOGICO	SSA	01	Relazione tecnica Agro pedologica	--
	SSA	02	Carta pedologica	1:13.000
	SSA	03	Capacità d'uso del suolo	1:13.000
	SSA	04	Corine Land Cover 1° livello	1:13.000
	SSA	05	Corine Land Cover 2° livello	1:13.000
	SSA	06	Corine Land Cover 3° livello	1:13.000
	SSA	07	Carta del paesaggio agrario	1:13.000



CATEGORIA	COD	NR	DENOMINAZIONE	SCALA
	SSA	08	Carta del demanio comunale	1:13.000
	SSA	09	Carta delle aree percorse dal fuoco	1:13.000
	SSA	10	Carta delle aree a verde pubblico	1:13.000
	SSA	11	Fotointerpretazione dell'attuale uso del suolo	1:13.000
STUDIO SPECIALISTICO GEOLOGICO TECNICO	SSG	01	Relazione studio geologico e geomorfologico	--
	SSG	02	Relazione microzonazione sismica	--
	SSG	03	Relazione indagini geognostiche (sondaggi geognostici)	--
	SSG	04	Relazione indagini geognostiche (prospezioni geofisiche: sismica a rifrazione e down hole)	--
	SSG	05	Relazione indagini geognostiche (prospezioni geofisiche: sondaggi elettrici verticali)	--
	SSG	06	Relazione indagini geognostiche (prove geotecniche di laboratorio)	--
	SSG	07 (A-L)	Carta geologica e strutturale	1:5.000
	SSG	08	Sezioni geologiche	x:5.000 y:10.000
	SSG	09	Modello digitale del terreno	1:17.000
	SSG	10 (A-D)	Carta clivometrica	1:10.000
	SSG	11 (A-D)	Carta dell'uso del suolo	1:10.000
	SSG	12 (A-L)	Carta geomorfologica	1:5.000
	SSG	13 (A-L)	Carta idrogeologica e del sistema idrografico	1:5.000
	SSG	14 (A-D)	Carta ubicazione indagini geognostiche	1:10.000
	SSG	15	Carta delle georisorse	1:5.000
	SSG	16 (A-L)	Carta litologico tecnica	1:5.000
	SSG	17 (A-L)	Carta della stabilità dei versanti	1:5.000
	SSG	18 (A-D)	Carta microzonazione sismica I livello - Carta geologico tecnica e idrogeologica	1:10.000
	SSG	19 (A-D)	Carta di microzonazione sismica I livello - Microzone omogenee in prospettiva sismica	1:10.000
	SSG	20 (A-D)	Carta di microzonazione sismica I livello - Carta delle categorie di sottosuolo e VS30	1:10.000
SSG	21 (A-L)	Carta della pericolosità	1:5.000	
SSG	22 (A-L)	Carta della fattibilità	1:5.000	
SSG	23 (A-B)	Carta della fattibilità	1:2.000	

ART. 3. APPLICABILITÀ DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento è applicato in tutto il territorio comunale ed entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURC dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito.
2. Al momento di entrata in vigore del presente Regolamento restano abrogati il precedente Regolamento Edilizio nonché tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano incompatibili col presente Regolamento.
3. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti assentite precedentemente all'adozione in Consiglio Comunale del presente REU restano comunque eseguibili secondo le relative disposizioni; quelle assentite successivamente a detta adozione, ma non ancora iniziate alla data di approvazione definitiva, sono soggette alla nuova disciplina urbanistica e devono adeguarsi ad essa.
4. Il titolare dell'atto autorizzativo della costruzione, pertanto, prima di poter iniziare i predetti lavori, deve assoggettare il progetto all'ulteriore esame dell'Amministrazione, curandone l'adeguamento alle nuove disposizioni.
5. Qualora si tratti invece di lavoro in corso d'opera e/o di edifici già esistenti all'anzidetta data, essi continuano a restare sotto l'imperio delle disposizioni vigenti al momento dell'autorizzazione.



ART. 4. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PSC O NON ABILITATI

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PSC possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di Ristrutturazione edilizia, di Restauro e Risanamento Conservativo.
2. I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del PSC qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili, individuati, per i diversi Ambiti Territoriali Unitari.
3. Per i fabbricati che risultino in contrasto ed incompatibili rispetto alle previsioni del PSC, l'Amministrazione attiva, di norma, specifiche procedure perequative, basate sul trasferimento dei diritti edificatori, utilizzando appositi strumenti amministrativi e negoziali di compensazione urbanistica, attraverso specifiche convenzioni e/o atti unilaterali d'obbligo.
4. I fabbricati, con le relative pertinenze, non abilitati e non condonati a termini di legge alla data di adozione del PSC, resi conformi alle Norme di zona dai nuovi assetti urbani introdotti dal PSC, ferma restando ogni responsabilità di ordine civile e penale indotta dai relativi abusi edilizi, possono essere trasformati in coerenza con le Norme di zona, attraverso Permesso di Costruire accompagnato da specifica convenzione attuativa mirata alle opere di integrazione, mitigazione e messa in rete dei fabbricati, e sui relativi oneri.

ART. 5. FABBRICATI ESISTENTI NEGLI AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Negli Ambiti sottoposti agli strumenti urbanistici attuativi del PSC, i fabbricati la cui destinazione d'uso risulti conforme alle Norme di zona, o che tali divengano in seguito ai programmi proposti, possono essere sottoposti ad interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, e di Ristrutturazione Edilizia fermo restando che la relativa capacità edificatoria si sottrae a quella più generale prevista dallo strumento urbanistico di riferimento.
2. Salvo diverse prescrizioni delle Norme di zona, in caso di interventi conformi alle destinazioni d'uso, compatibilmente con altre eventuali prescrizioni e vincoli, sono ammessi altresì interventi di Ristrutturazione edilizia, con incremento volumetrico, fermo restando, ancora, che la relativa capacità edificatoria, compresa quella aggiuntiva, si sottrae alla capacità più generale prevista dallo strumento urbanistico di riferimento.
3. Per realizzare tali ultimi interventi, i proprietari si impegnano preliminarmente, nelle forme amministrative appropriate, a partecipare pro-quota al redigendo strumento urbanistico attuativo dell'ambito di cui il fabbricato fa parte, partecipando alle spese tecniche, consentendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per la buona riuscita dello stesso strumento urbanistico attuativo.

ART. 6. ADEGUAMENTO DEL REU ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI

1. Le vigenti disposizioni di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici, attinenti alle materie considerate nel presente REU costituiscono il corpo regolamentare da rispettare ed applicare, di cui il REU rappresenta integrazione e specificazione.
2. L'entrata in vigore di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici, attinenti alle materie considerate nel presente REU successivamente alla sua entrata in vigore, comporta il necessario adeguamento del testo regolamentare a cura dell'Ufficio Tecnico comunale e senza la necessità del ricorso a procedure di variante.



CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI, MODALITÀ DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

ART. 7. OPERE EDILIZIE – DEFINIZIONI

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del REU si assumono le seguenti definizioni:

- a) **Costruzione:** opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale, che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal Capo I del Titolo III del D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni ("Nuovo Codice della Strada") ed è inoltre ascrivibile alle categorie di cui alla Parte II – "Normativa Tecnica per l'Edilizia" del D.P.R. n. 380/2001 e al D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni". All'interno della costruzione vengono individuati i piani definiti come segue:
- **Piano di un edificio:** lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo;
 - **Piano fuori terra:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno e/o pavimentazione circostante;
 - **Piano seminterrato:** il piano di un edificio il cui pavimento non possa dirsi fuori terra secondo la definizione sopra riportata e il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml +0,90 rispetto a quella del terreno e/o pavimentazione circostante;
 - **Piano interrato:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno e/o pavimentazione circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con soffitto a una quota inferiore a ml +0,90 rispetto alla quota del terreno e/o pavimentazione;
 - **Piano ammezzato:** un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani (e, tipicamente, con finestrate sotto portico);
 - **Piano sottotetto:** il piano compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
- b) **Spazi interni scoperti:** si intendono le aree scoperte, circondate dalle facciate della costruzione, e in particolare:
- **Corte:** spazio interno circondato per almeno i 3/4 del perimetro da facciate delle costruzioni e per la restante parte solo da recinzioni;
 - **Cortile:** spazio interno circondato per l'intero perimetro da facciate della costruzione;
 - **Patio:** spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime inferiori a ml 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml 4,00;
 - **Chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml 2,50;
 - **Cavedio:** spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quelle minime delle chiostrine e comunque non superiore a 0,80 mq. e sul quale non si aprono luci e finestre;
- c) **Spazi aperti coperti:** si includono vari spazi annessi alle costruzioni e in particolare:
- **Porticato:** spazio coperto di uso comune, aperto almeno su tre lati, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;
 - **Loggia:** spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, completamente aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione, costituente estensione e pertinenza dell'unità.



ART. 8. INDICI URBANISTICI- DEFINIZIONI

1. L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici:

- St - Superficie territoriale (mq). Si intende l'area di una porzione di territorio comprendente la Sf (superficie fondiaria) e quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ogni altra superficie di uso e proprietà pubblica. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal PSC.
- Sf - Superficie fondiaria (mq). Si intende la parte di superficie (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale, le superfici destinate alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Sp - Superficie permeabile (mq). Rappresenta ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 ml, pedonali ma non carrabili purché inghiaaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.
- Ift - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq). Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
- Iff - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq). Si intende il rapporto massimo consentito tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria così come precedentemente definita.
- V - Volume di un fabbricato (mc). Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando il prodotto della Sul di ciascun piano, per l'altezza dell'interpiano.
- Sm - Superficie minima di intervento (mq). Si intende la superficie minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico diretto o preventivo.
- Lm - Lotto minimo d'intervento (mq). Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.
- Sc - Superficie coperta (mq). E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul terreno del volume edilizio fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni e gronde) almeno aperte su due lati e non superiore a ml 1,50 di sporgenza dal filo del fabbricato e delle pensiline a copertura degli ingressi purché inferiori a 8 mq di superficie. E' considerata superficie coperta la parte eccedente tali misure.
- Rc - Rapporto di copertura (%). Si intende il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto.
- Sul - Superficie utile lorda (mq). Si intende la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali. Non vengono conteggiate nella Sul:
 - a) Le superfici degli spazi aperti coperti che non eccedano il 30% della Superficie coperta;
 - b) Le pertinenze, così come definite dal REU, che non eccedano il 20% del Volume del fabbricato cui la pertinenza è legata;
 - c) Le superfici dei piani interrati;
 - d) Le superfici dei piani seminterrati per la parte che si trovi ad una quota inferiore a quella del terreno e/o della pavimentazione circostante;
 - e) Le superfici dei piani sottotetto che non hanno i requisiti di abitabilità;



- f) Le superfici dei vani tecnici, strettamente necessarie a consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa ascensore, vano scala, serbatoi idrici, ecc.;
- g) Le superfici delle scale di sicurezza e i vani corsa dei relativi impianti di sollevamento aggiunti all'esterno di corpi di fabbrica esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- h) I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico;
- Iut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq). Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Sul) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.
 - Iuf - Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq). Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile lorda (Sul) e la superficie fondiaria del lotto.
 - Hf - Altezza delle fronti di un edificio (ml). L'altezza di ciascun fronte di un fabbricato si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta alla più alta delle due quote: intradosso dell'ultimo solaio abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso si calcola nel punto medio) o bordo inferiore della gronda, se posta a quota superiore all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.
 - H - Altezza delle costruzioni (ml). Si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il parametro Hf.
 - Df - Distanza fra le fronti (ml). E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Nel caso di fronti non parallele la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco. Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio, salvo quando le fronti costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della loro larghezza. Nei casi in cui le fronti dello stesso edificio formano fra loro un angolo interno inferiore a 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di esse, non rispettando la distanza minima stabilita dal presente Regolamento, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.
 - Dc - Distanza dai confini (ml). E' la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.
 - Ds - Distanza dalle strade (ml). E' la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili,



nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.

- Deroghe alle distanze. Quando l'applicazione della norma di cui ai punti che precedono alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:
 - a) Ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
 - b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
 - c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebo su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
 - d) Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
 - e) Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;
 - f) Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a ml 1,50 di altezza;
 - g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.
 - h) Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.
- N - Numero dei piani (N). E' il numero dei piani abitabili, compreso eventuali piani in ritiro, il sottotetto (se abitabile) ed il seminterrato (se abitabile).
- Dt - Densità territoriale (ab/ha). Si intende il rapporto massimo ammissibile fra gli abitanti insediabili e/o insediati e la superficie territoriale.
- IC - Indice Capitario (mc/ab). È il rapporto tra il volume teoricamente edificabile o edificato misurato in mc, e gli abitanti insediati o insediabili.
- Sun - Superficie utile netta (mq). E' la superficie del pavimento degli alloggi al netto della muratura, tramezzi, pilastri, sguinci, vani porte e finestre, nonché le eventuali scale interne, logge e balconi.
- Snr - Superficie non residenziale (mq). E' la superficie destinata a servizi e accessori, a stretto servizio delle residenze. Tali superfici riguardano:
 - a) Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
 - b) Autorimesse singole e collettive;
 - c) Androni d'ingresso e porticati;
 - d) Logge e balconi.
- Sce - Superficie complessiva di un edificio (mq). E' la superficie costituita dalla somma della superficie utile netta (Sun) e del 60% della superficie non residenziale (Snr). La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione degli edifici.
- Pt - Indice di permeabilità territoriale (mq/mq). E' il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie territoriale (Sp/St) e permette di individuare la quota di suolo non pavimentato e che consente alle acque meteoriche di filtrare nel sottosuolo senza essere imbrigliate.



- Pf – Indice di permeabilità fondiaria (mq/mq). E' il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie fondiaria (Sp/Sf).
- Da – Indice di densità arborea (n/mq). E' il numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata dal REU del PSC (St o Sf).
- Dr – Indice di densità arbustiva (n/mq). E' il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata dal REU del PSC (St o Sf).

ART. 9. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. L'attività di costruzione e trasformazione è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, e al presente REU del PSC.
2. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e sul patrimonio edilizio esistente, sono definite, con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.
3. Sono interventi di manutenzione ordinaria (art. 3, comma 1, lett. a, DPR 380/2001 e s.m.i.) 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. In modo particolare riguardano sono da ritenersi interventi di manutenzione ordinaria gli interventi di:
 - Riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi;
 - Installazione, riparazione e adeguamento di reti relative ad impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, ventilazione e fornitura gas, in modo congruente con i caratteri dell'ambiente;
 - Riparazione di intonaci e tinteggiature interne, relativamente alle parti destinate ad essere periodicamente ricolorate e protette (intonaci normali, elementi in legno, ferro e pietre);
 - Riparazioni, consolidamenti e rifacimenti di finiture interne;
 - Rifacimento e riparazione delle pavimentazioni.

Gli interventi relativi alle parti comuni e agli esterni delle unità immobiliari, che devono obbligatoriamente interessare gli edifici nel loro complesso, sono:

- Rifacimento di manti di copertura (anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti) e realizzazione di impermeabilizzazioni in genere, senza modifica dei materiali;
- Riparazione degli infissi;
- Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti;
- Ripristino della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri tecnologici e fisico-chimici esistenti e le coloriture tradizionali;
- Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, ecc.;
- Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti congruenti con le caratterizzazioni architettoniche degli edifici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria. Per gli immobili sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 in materia di Beni Culturali e Ambientali gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono quelli di cui al presente articolo purché non investano le parti decorative dell'edificio e non comportino modifiche della tipologia dei materiali originari né dei colori.

4. Sono interventi di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b), DPR 380/2001 e s.m.i.) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali



interventi devono essere volti a restituire efficienza funzionale e tecnologica a parti della costruzione ovvero alla costruzione nella sua interezza. Sono escluse le modifiche della forma o della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni (cornici, marciapiedi, ornate in pietra, portali, ecc.) mentre sono ammesse le opere di reintegrazione degli elementi architettonici decorativi mancanti e deteriorati. Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano edifici recentemente realizzati o soggetti a consistenti interventi di ristrutturazione. Gli interventi effettuabili all'interno delle singole unità immobiliari sono:

- Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti per modifiche distributive, per creazione di servizi igienici, senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio; in particolare devono essere salvaguardate le originarie sequenze degli ambienti più importanti ai piani superiori di palazzi e palazzetti;
- Reintegrazione di elementi e parti mancanti, in corrispondenza di elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi o parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti originari.

Gli interventi relativi agli esterni delle unità immobiliari, nonché al sistema distributivo e ad elementi comuni a più unità immobiliari, devono necessariamente interessare gli edifici nel loro complesso. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione straordinaria i seguenti:

- Tinteggiatura e pulitura delle facciate, nel rispetto del carattere dell'edificio;
- Consolidamento, risanamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche congruenti al carattere dell'edificio. Non sono ammesse variazioni delle quote di imposta;
- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni e degradati, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie occultate;
- Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti;
- Sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico-artistico con altre congruenti con il contesto architettonico;
- Riparazione, rinforzo e ripristino dei singoli elementi di facciata e delle finiture;
- Sostituzione di serramenti, balconi, finiture e ringhiere con altri simili;
- Asportazione di elementi aggiunti incongrui con il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano e loro reintegrazione e sostituzione con altri, coerenti con i caratteri dell'edificio;
- Reintegrazione e rifacimento delle pavimentazioni di parti comuni;
- Costruzione di intercapedini interrati sotto il suolo pubblico;
- Installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- Installazione di antenne di grandi dimensioni;
- Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- Le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico ed energetico degli edifici.

Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi impiantistici volti all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia ed all'uso razionale dell'energia in edifici residenziali ed impianti industriali esistenti sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria. Ai sensi della L. n. 13/89 e del Capo III - Parte II del D.P.R. n. 380/2001, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria mentre quelle che alterano la sagoma (quali ad esempio ascensori esterni) sono assimilate ad opere di nuova costruzione e per questo necessitano del Permesso di costruire.

5. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c), DPR 380/2001 e s.m.i.) gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi



comprendono il 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. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di Restauro e risanamento conservativo i seguenti:

- a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- b) La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- c) La conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i cortili;
- d) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - Murature portanti sia interne che esterne;
 - Solai e volte;
 - Scale;
 - Tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- e) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- f) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;
- g) Il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- h) Il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- i) Il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali la partitura delle finestre, l'ubicazione degli elementi principali di distribuzione (scale, androni, ballatoi).

Sono oggetto degli interventi di restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004, nonché quelli specificamente individuati da piani urbanistici esecutivi e/o dall'Amministrazione, mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

6. Sono interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), DPR 380/2001 e s.m.i.) 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 elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e la possibile modifica della consistenza delle superfici utili lorde e delle destinazioni d'uso. Sono da considerare di ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e la possibile modifica della consistenza delle superfici utili lorde e delle destinazioni d'uso. Sono da considerare di ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali che il REU, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e



paesaggistico delle aree, non qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.

7. Sono interventi di sostituzione edilizia, un insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall'originario, anche mediante demolizione con ricostruzione, modifica della sagoma planivolumetrica e diversa collocazione sul lotto fondiario.
8. Sono interventi di nuova costruzione (art.3, comma 1, lett. e), DPR 380/2001 e s.m.i.), quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della loro sagoma, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
 - b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - d) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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;
 - f) Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire, il cui rilascio è subordinato alla preesistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del richiedente alla realizzazione o integrazione di quelle esistenti anche a scapito degli oneri concessori.

9. Sono 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. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati. La ristrutturazione urbanistica è un intervento volto alla definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto dell'intervento, siano essi complessi edilizi o parti di essi, nel rispetto della maglia viaria preesistente. Tali interventi sono prevalentemente finalizzati alla creazione di spazi aperti di tipo pubblico destinati a verde attrezzato, parcheggi alberati, spazi urbani pavimentati. Sono consentiti interventi di demolizione di piccole costruzioni esistenti finalizzati all'eliminazione di elementi edilizi incongrui e di scarso rilievo, che hanno occupato aree originariamente libere. L'intervento di "ristrutturazione urbanistica" vera e propria consiste nella sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi anche con modifiche del disegno interno dei lotti e degli isolati. Gli interventi ammissibili sono:
 - a) Abbattimento dei fabbricati esistenti;
 - b) Razionalizzazione della rete viaria e creazione di nuovi lotti per attrezzature pubbliche;



c) Costruzione di nuovi corpi di fabbrica, disposti in modo da determinare una migliore organizzazione urbana, con particolare riferimento alla costruzione di un nuovo sistema di spazi aperti.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare parametri e indici consentiti nei diversi ambiti di interventi urbano e architettonico.

10. Sono interventi di frazionamento quelli rivolti alla suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente, solo nei casi in cui la suddivisione comporti anche cambio di proprietà, ad eccezione dei casi di successione per eredità. Il frazionamento è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. La sola suddivisione di un'unità immobiliare senza conseguente cambio di proprietà è consentita anche nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza di superfici inferiori ai limiti fissati dal presente REU e in ogni caso non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità abitative di superficie utile netta inferiore a 45 mq.
11. Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.
12. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita alla successiva Sezione III – Capo II “Vincoli e Fasce di Rispetto”.

ART. 10. DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per esse rilasciate, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
2. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
 - a) Funzioni Residenziali;
 - b) Funzioni Produttive di Servizio e Terziarie;
 - c) Attività Industriali;
 - d) Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
 - e) Attività agricola.
3. Si definisce cambio di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 2, da richiedere con concessione onerosa.
4. Il passaggio d'uso nello stesso raggruppamento è possibile attraverso una DIA non onerosa quando non servano aggiunta di standard, servizi o spazi (pubblici e privati) aggiuntivi.
5. Per gli immobili costruiti prima del 06/08/1967, il mutamento ed il passaggio d'uso sono senza oneri e viene effettuato attraverso una DIA.
6. I raggruppamenti di destinazione d'uso sono specificati nella seguente tabella:



A – FUNZIONI RESIDENZIALI	
A1	Residenza
A2	Residenza collettiva (non turistica)
A3	Studi professionali e piccoli uffici in genere
A4	Attività sanitarie ed assistenziali
A5	Attività ricettive alberghiere
A6	Attività ricettive extra-alberghiere (es. Bed & Breakfast, residenze turistico-alberghiere)
A7	Villaggi turistici
B – FUNZIONI PRODUTTIVE DI SERVIZIO E TERZIARIE	
B1	Esercizi commerciali di vicinato
B2	Pubblici esercizi
B3	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi
B4	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
B5	Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
B6	Medio-piccole strutture di vendita (<250 mq)
B7	Medio-grandi strutture di vendita (comprese tra 250 e 600 mq)
B8	Grandi strutture di vendita (> 600 mq)
B9	Attività espositive, fieristiche, congressuali.
C – ATTIVITA' INDUSTRIALI	
C1	Attività manifatturiere industriali o artigianali
C2	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
D - SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	
D1	Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
D2	Attività di interesse collettivo di tipo civile
D3	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
D4	Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
D5	Attività di interesse collettivo di tipo religioso
D6	Parcheggi pubblici
D7	Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
D8	Mercati rionali e ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
E – ATTIVITA' AGRICOLA	
E1	Coltivazione agricola in pieno campo
E2	Coltivazione in serra
E3	Allevamento estensivo e biologico
E4	Allevamento intensivo
E5	Attività selvicolturale
E6	Turismo rurale (es. agriturismo da esercitarsi con ospitalità in alloggi e/o in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori e caravan, attività ricreative, attività didattiche e culturali, attività di pratica sportiva, pesca sportiva, escursionismo, attività agro – faunistiche, fattorie didattiche, fattorie sociali) da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente.
E7	Deposito a cielo aperto per attività agricola e forestale
E8	Attività florovivaistica, Laghetto sportivo irriguo o antincendio
E9	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo



SEZIONE II – ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 11. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

1. Il PSC si attua per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo (intervento indiretto), secondo quanto stabilito dal presente Regolamento.
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente nel rispetto di grandezze e indici che regolano ciascuna delle componenti del sistema territoriale.
3. Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati dal PSC all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dal presente Regolamento.

ART. 12. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Il PSC si attua per intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, e comunque per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. L'intervento edilizio diretto, in coerenza con le disposizioni del REU, è subordinato nei diversi casi al rilascio di un titolo abilitativo per come definito dal presente REU.
3. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o all'impegno formale del richiedente di realizzarle a propria cura e spese.

ART. 13. INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

1. L'intervento urbanistico preventivo è subordinato alla redazione di un Piano Attuativo Unitario (PAU), strumento che in accordo con le previsioni del PSC precisa gli interventi sul territorio e ne organizza e regola l'attuazione. Rientrano tra i PAU:
 - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
 - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
 - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
 - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
 - f) Piani di protezione civile.
2. Il PAU è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dal PSC.
3. Nell'ambito dei Piani Attuativi, per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
4. I PAU devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di Ambiti Territoriali Unitari.
5. L'attuazione dei PAU è concessa con i modi ed alle condizioni riportate nel REU.
6. Nei PAU devono essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni singolo lotto, in modo che gli indici territoriali di progetto siano complessivamente contenuti nei valori fissati dalla presente normativa. In particolare i PAU dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi nazionali e regionali cui si rimanda, ed in particolare tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani Attuativi dalla L.R. n. 19/2002.



7. L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.
8. I proprietari dovranno cedere al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e realizzare le opere di urbanizzazione primaria a parziale scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.
9. I Piani Attuativi Unitari dovranno essere soggetti a verifica di VAS.

ART. 14. GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA

1. Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:
 - a) Programmi Integrati di intervento, di cui all'art. 16 della L. 179/1992;
 - b) Programmi di Recupero Urbano, di cui all'articolo 11 del D.Lgs. 398/1993, convertito con L. 493/1993;
 - c) Programmi di Riqualficazione Urbana, di cui all'art. 2 della L. 179/1992;
 - d) Programmi di Recupero degli Insediamenti Abusivi ai sensi dell'art.29 della L. 47/1985;
 - e) I Programmi d'Area ai sensi della L.R. 08/2005.
2. L'utilizzazione degli strumenti di cui al precedente comma deve comunque essere ricondotta alle norme della pianificazione territoriale ed urbanistica regionale comprese nella LUR e alla disciplina statale vigente.
3. Gli Strumenti di Pianificazione Negoziata dovranno essere soggetti a verifica di VAS.

ART. 15. I COMPARTI EDIFICATORI

1. Il comparto edificatorio, costituisce uno strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.
2. Anche per l'attuazione delle finalità di perequazione, il PSC e gli altri strumenti attuativi delle previsioni urbanistiche generali individuano o formulano i criteri per l'individuazione nel proprio ambito di comparti edificatori la cui proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi, a promotori cui i proprietari stessi possono conferire mandato, al Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.
3. Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:
 - a) L'estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile;
 - b) Le modalità d'intervento definendo il modello geologico-tecnico del sottosuolo individuato mediante opportune indagini;
 - c) Le funzioni ammissibili;
 - d) Le tipologie d'intervento;
 - e) La quantità e la localizzazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi;
 - f) Gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto unitamente agli eventuali mandatarî ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri, le formule ed i valori per le operazioni di conferimento dei beni, il loro concambio e/o le eventuali permuta tra beni conferiti e risultati finali dei derivanti dalla realizzazione del comparto. Detti schemi provvedono anche alla ripartizione, secondo le quote di spettanza, delle spese generali da suddividere tra i soggetti partecipi, gli oneri specifici e quelli fiscali, per i quali comunque si applicano le agevolazioni di cui alla L. 448/2001.
4. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione, al



Comune, della proposte di attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto comparto sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso inutilmente il termine assegnato, di cui al comma precedente, il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto ed è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

5. In caso d'inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine d'attuazione del piano, l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto e, se del caso, le assegna mediante apposita gara.
6. I proprietari delle aree delimitate da strade pubbliche esistenti o previste dallo strumento urbanistico vigente hanno la facoltà di riunirsi in consorzio, ai sensi dei precedenti commi, e di elaborare, anche in mancanza degli strumenti attuativi di cui al comma 2, la proposta di Comparto Edificatorio relativamente al quale il Comune, prima di avviare le procedure previste dal presente articolo, deve applicare le procedure di approvazione previste per i piani attuativi ai sensi della normativa statale e regionale vigente.
7. In caso di inadempienza dei privati singoli o associati, dei promotori mandatari, il Comune in sostituzione di essi, entro i tempi tecnici della programmazione di cui al piano, predisporre i piani di comparto addebitando agli inadempienti, con iscrizione al ruolo, ogni onere relativo e conseguente.



CAPO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

ART. 16. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Sono opere di urbanizzazione primaria: le strade, la rete fognaria, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di sosta e parcheggio pubblico ed il verde pubblico primario.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - Opere per la pubblica istruzione, attrezzature di interesse comune (attrezzature pubbliche culturali, sociali, religiose, ecc.), il verde attrezzato a parco, gioco e sport;
 - Opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (collettori fognari e condotte di adduzione idrica, linee elettriche, gas, ecc.).
3. Il progetto del PSC definisce le superfici da destinare a standard urbanistici, come previsti dal D.M. 1444/1968, dimensionandole in accordo con il Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico nella misura minima di 22 mq/ab.
4. Nel caso che si evidenzii l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire tali aree (o per la loro esigua dimensione o perché non rispondenti a requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, con costi non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini), è possibile e conveniente optare per la monetizzazione, i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.
5. Sarà necessario, per l'applicazione di tale procedura di monetizzazione, ricorrere ad apposita Delibera che definisca le regole a cui attenersi ed i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo. E' necessario, comunque, precisare che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà dell'Amministrazione e che la stessa non può ledere il rispetto dei minimi inderogabili di cui al D.M. 1444/1968. La possibilità del ricorso alla monetizzazione riguarda esclusivamente le aree da destinare a standard pubblici nelle zone A e B (esclusi i comparti perequativi) e sono esclusi pertanto tutti gli interventi che riguardano ambiti di nuova espansione.

ART. 17. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO

1. L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.
2. L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

ART. 18. MODALITÀ DI LETTURA DEI GRAFICI DI PROGETTO

1. Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini degli ATU e delle aree di attrezzatura pubblica riportati nelle tavole del PSC.
2. Per i comparti, che risultano individuati nelle sole tavole delle "attrezzature e infrastrutture", i confini devono essere riconosciuti quali coincidenti con quelli delle zone al cui interno ricadono e/o delle infrastrutture che li delimitano, e/o dei lotti di proprietà privata in essi ricadenti.
3. Nel caso di contrasto tra le indicazioni riportate nelle tavole in scala 1:13.000, 1:5.000, sono da ritenersi valide le indicazioni a scala di maggiore dettaglio (1:5.000).



4. Non assume alcun valore pianificatorio l'indicazione di "Territorio Urbanizzabile" riportato nella tavola di analisi "MI 02 - Schema di massima del PSC con indicazione manifestazioni di interesse".



CAPO III – IL MODELLO PEREQUATIVO

ART. 19. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Ai sensi dell'art. 54 della L.R. 19/2002 il PSC di Morano Calabro utilizza procedure di tipo perequativo con lo scopo di distribuire equamente i valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano definisce i titoli edificatori e le regole perequative attraverso la classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. L'applicazione del principio della perequazione al Piano persegue due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.
3. La perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei comparti edificatori, detti appunto perequativi. In tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del Piano, una volta fissate non sono negoziabili in fase attuativa.
5. Le aree del "Sistema delle attrezzature", attenendo all'attuazione di opere e di infrastrutture pubbliche, saranno regolate dalla Perequazione Urbanistica, con la possibilità per esse di soluzioni perequative di compensazione, bonus, credito, monetizzazione.
6. Nel caso di comprovata difficoltà ad operare manovre di tipo perequativo per l'attuazione del PSC nel Sistema delle attrezzature, non essendo possibile la cessione gratuita occorrerà monetizzare la mancata cessione di tali aree, ricorrendo alla pratica dell'esproprio per la realizzazione dei Servizi pubblici. A tal fine l'Amministrazione Comunale determina, per ogni zona, un costo unitario al mq e le relative modalità di versamento delle cifre dovute; tale valore dovrà essere rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT.

ART. 20. LA TESORERIA PEREQUATIVA

1. L'Amministrazione Comunale promuove e attiva, in via sperimentale e con la necessaria gradualità, la formazione di una Tesoreria Perequativa, che rappresenta un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il PSC.
2. Nel Registro saranno annotati gli atti che riguardo la registrazione e documentazione dei diritti edificatori trasferiti ed ospitati, e dei relativi asservimenti fondiari, con i conseguenti vincoli di inedificabilità.
3. Il Registro, sotto la diretta responsabilità della Segreteria Generale del Comune, potrà essere utilizzato anche per l'asservimento di suoli non adiacenti utilizzati per costituire la Superficie minima di intervento, nel "Territorio agricolo – forestale".

ART. 21. REGOLE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E DEFINIZIONI

1. L'applicazione della perequazione urbanistica riguarda le aree del territorio comunale nelle quali sono possibili 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 (aree ed edifici) 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.



2. La parte attuativa del Piano assegna il diritto edificatorio ai proprietari degli immobili interessati dalla trasformazione in misura proporzionale all'entità degli immobili detenuti; con riferimento alle aree esso è quantificato in forma di un Indice perequativo (I_p) espresso in mc di volume da edificare per ogni mq di Superficie Territoriale interessata da trasformazione urbanistica.
3. L'entità dell' I_p è definita dal PSC 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 dello strumento urbanistico previgente):

INDICE PEREQUATIVO	IN ASSENZA DI VINCOLI	IN PRESENZA DI VINCOLI
SISTEMA	(MC/MQ)	(MC/MQ)
Insediativo	0,60	0,30
Attrezzature e Servizi	0,60	0,30
Territorio Rurale ed Aperto	0,10	0,05

4. L' I_p è potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione urbanistica dalla parte attuativa del PSC. Fino a quel momento ogni terreno, ancorché urbanizzabile, è soggetto a conservazione urbanistica e le sue eventuali modificazioni non urbanistiche sono disciplinate dal REU, restando ininfluenza il valore dell' I_p .
5. La misura convenzionale della quantità di edificazione spettante ai terreni quale giusto valore per compensare la cessione gratuita è il Credito Edilizio (CE). Il Credito Edilizio è definito dal prodotto dell'Indice Perequativo per la Superficie Territoriale ceduta gratuitamente al Comune.
6. Le manovre perequative, a seconda delle situazioni e delle esigenze del territorio, a discrezione dei soggetti attuatori, assumono efficacia:

PEREQUAZIONE	AREA CEDENTE CAPACITÀ EDIFICATORIE	AREA RICEVENTE CAPACITÀ EDIFICATORIE
Indiretta	T4 – Parco fluviale del fiume “Sybaris” T5 – Verde urbano F3 – Attrezzature e servizi pubblici di progetto	C1 – Comparti perequativi per insediamenti residenziali di nuovo impianto C2 – Comparti perequativi per la riqualificazione della Piana C3 – Comparti perequativi per insediamenti turistici di nuovo impianto
Diretta	“Sistema Insediativo”	“Sistema Insediativo”

Nella perequazione indiretta la manovra perequativa è una misura compensativa dei previsti vincoli di inedificabilità, altrimenti preordinati all'esproprio, e prevede la cessione gratuita dei suoli di proprietà dell'“Area cedente” a fronte dei diritti edificatori da trasferire all'interno delle “Aree riceventi”, attraverso specifici strumenti urbanistici attuativi. Nella perequazione diretta, invece, la manovra perequativa è una misura atta a definire un bonus volumetrico, trasferibili all'interno dello stesso “Sistema Insediativo”, tramite Accordi tra Privati, o liberamente commerciabili attraverso la Tesoreria Perequativa.

7. Per dare attuazione all'accordo pubblico – privato lo strumento prescelto è quello della “convenzione tipo” predisposta dall'Amministrazione Comunale unitamente all'uso dei comparti perequativi. Nella convenzione saranno disciplinate le condizioni di partecipazione dei soggetti interessati dalle manovre perequative, nonché, le eventuali quote di partecipazione che i proprietari dei soggetti da trasferire dovranno corrispondere per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi ed i conseguenti oneri di urbanizzazione.



ART. 22. PROCEDIMENTO PER IL CALCOLO ED IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Alla parte attuativa del Piano è demandata la definizione dei “comparti perequativi” all’interno dei quali si attua compiutamente la compensazione dei diritti edificatori. Il comparto individuerà le “aree cedenti capacità edificatorie” (es. zone “F”) e le “aree riceventi capacità edificatorie” (es. zone “C”) all’interno delle quali vi sarà l’“atterraggio” dei crediti edilizi.
2. Alla parte attuativa del Piano compete l’associare strategicamente aree cedenti e aree riceventi; le aree riceventi i diritti edificatori saranno individuate dalla parte attuativa del Piano, possibilmente in un unico lotto, e saranno cedute gratuitamente al Comune.
3. La Superficie soggetta alla trasformazione urbanistica (S_t) viene suddivisa ai fini della sua utilizzazione in:
 - a) Una parte riservata al privato proprietario denominata S_p in cui trovano posto l’area di sedime delle costruzioni private;
 - b) Una parte riservata al Comune per le manovre perequative denominata S_c in cui avverrà l’“atterraggio” dei crediti edilizi.Ai fini dell’utilizzazione delle superfici di un comparto si ha che: $S_t = S_p + S_c$.
4. Ai fini dell’applicabilità dell’Indice di Fabbricabilità Territoriale (I_{ft}) il PSC distingue:
 - a) L’Indice di Fabbricabilità Territoriale Privato (I_{tp}) che si ottiene moltiplicando l’ I_{ft} per un indice di ponderazione pari a 0,60.
 - b) L’indice di Fabbricabilità Territoriale Comunale (I_{tc}) che si ottiene moltiplicando l’ I_{ft} per un indice di ponderazione pari a 0,40.Ai fini dell’utilizzazione delle superfici di un comparto si ha che: $I_{ft} = I_{ftp} + I_{ftc}$
5. La “Quantità di Edificazione Totale” (Q_{ET}) prevista in un determinato comparto sarà quindi pari alla somma de:
 - a) La “Quantità di Edificazione spettante al Privato” (Q_{EP}), localizzata sulla S_p . La Q_{EP} è data da: $Q_{EP} = (S_t \cdot I_{tp})$.
 - b) La “Quantità di Edificazione spettante al Comune per l’atterraggio dei Crediti Edilizi” (Q_{EC}), localizzata sulla S_c aggiuntiva rispetto alla Q_{EP} . La Q_{EC} è data da: $Q_{EC} = (S_t \cdot I_{tc})$.All’interno di un comparto si ha che: $Q_{ET} = Q_{EP} + Q_{EC}$.
6. La “Quantità di Edificazione spettante al Comune per l’atterraggio dei Crediti Edilizi” (Q_{EC}) potrà essere commercializzata dall’Amministrazione Comunale tramite accordi Pubblico – Privato per manovre perequative finalizzate ad acquisire edifici o spazi da recuperare all’interno del “Centro Storico”.

ART. 23. MANIFESTAZIONI DI INTERESSI

1. Gli “Atti Unilaterali d’Obbligo” (di seguito anche Accordi) acquisiti nelle fasi partecipative sviluppate prima dell’adozione del PSC, riguardano i programmi di urbanistica perequativa da attuare, selezionati alla luce delle manifestazioni di interesse pervenute all’Amministrazione Comunale che maggiormente rispondevano agli obiettivi del Piano Strutturale Comunale.
2. L’Amministrazione si riserva di acquisire ulteriori Accordi nella fase di approvazione del PSC, utilizzando appropriate manifestazioni di interesse proposte dalle proprietà con le Osservazioni al Piano, oltre che in un terzo successivo tempo, corrispondente alla formazione del Piano Operativo Temporale.
3. Gli Accordi contengono linee di indirizzo, criteri ed impegni per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi, con particolare riguardo all’attivazione delle pratiche di perequazione urbanistica, con la relativa manovra sui suoli, da recepire e specificare nella convenzione attuativa che accompagna la corrispondente strumentazione urbanistica.



4. Gli Accordi di cui al comma precedente vengono acquisiti al PSC, quali allegati delle presenti Norme, e ricompresi nel Registro comunale di cui all'Art. 20, quale parte integrante dello stesso PSC, tanto nella fase di adozione quanto in quella di approvazione del Piano. A tal fine e negli stessi modi si potrà altresì operare, in attuazione del PSC, nella fase della pianificazione operativa/attuativa.
5. Nei casi in cui i soggetti sottoscrittori degli accordi di cui al comma 1 non rispettino la tempistica dettata dagli stessi accordi, e l'Amministrazione Comunale non si avvalga della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L. 1150/1942, procedendo alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, l'area perderà i requisiti prescritti dal PSC essendo venuto meno l'interesse pubblico e/o privato, e sarà soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 del DPR 380/2001 e s.m.i. ("Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica")



SEZIONE III – SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO

CAPO I – SPAZI DI USO ED INTERESSE PUBBLICO

ART. 24. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ

1. Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali. La rappresentazione nelle tavole di progetto di Piano delle sezioni e delle tipologie stradali, è operata con la finalità di evidenziare la struttura del sistema dell'accessibilità locale, e, conseguentemente, prescinde da localizzate situazioni e/o condizionamenti urbanistici.
2. Il Piano non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.
3. Le strade sono classificate come segue:
 - Strada Urbana Primaria: con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade urbane; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie rurali e dalle strade urbane; sono da considerarsi extra urbane nelle sole tratte di attraversamento delle zone agricole: in dette tratte sono classificate del tipo D ai sensi del D.M. 1444/1968 ai fini del rispetto stradale (anche lungo il solo lato confinante con dette zone, nel caso la strada sia interposta tra esse e zone urbane);
 - Strada Urbana Secondaria: con funzione di collegamento interno tra la viabilità principale e di servizio diretto all'insediamento. Sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;
 - Strada Locale Primaria o Secondaria: strade di distribuzione con funzione di servizio capillare diretto alle singole unità edilizie; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;
 - Pista Ciclabile: percorso naturalistico percorribile esclusivamente da persone e mezzi a trazione non a motore.
4. Le caratteristiche progettuali delle strade devono essere non inferiori rispettivamente a:
 - Strade principali: due corsie carrabili di ml 4,50; banchine laterali o marciapiedi pedonali di ml 1,50;
 - Strade urbane: due corsie carrabili di ml 3,50; marciapiedi pedonali di ml 1,50;
 - Strade di distribuzione: due corsie carrabili ml 2,50; marciapiedi pedonali ml 1,50;
 - Pista ciclabile: sezione variabile.Sia le sezioni carrabili che quelle pedonali possono essere derogate in ragione dei condizionamenti locali di attraversamento.

ART. 25. SPAZI DI MANOVRA E SOSTA

1. Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal piano, vanno previsti, quali annessi alla viabilità pubblica, gli spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, secondo le indicazioni di cui al REU.



CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 26. DISTANZE E DISTACCHI

1. Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate e regolate secondo le disposizioni del D.M. 1444/1968 e dal Nuovo Codice della Strada nonché dal relativo Regolamento di attuazione.
2. Nelle zone urbane in cui sono previste opere singole di sostituzione edilizia e costruzioni di nuovi fabbricati, le distanze tra fabbricati e confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati anche se posti su diverse proprietà e siano interposte strade, vanno computate seguendo i criteri esposti nel REU.
3. Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo, le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade, esistenti e previste sono fissate secondo le norme previste dagli artt. 4 e 5 del D.M. 1444/1968.
4. Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a ml 10,00; in particolari situazioni di impianto urbanistico questa può essere ridotta a ml 6,00; per le restanti strade vale la norma di cui all'art.9 D.M. 1444/1968.
5. In via transitoria, fino alla definizione progettuale dei tracciati stradali in fase esecutiva infrastrutturale, nei confronti di tutte le strade di progetto vanno assicurati arretramenti degli edifici rispetto al ciglio stradale di ml 12,00 per lato per tutte le strade di tipo urbano e di ml 20,00 per tutte quelle di tipo extra urbano.
6. Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone. Al riguardo si precisa che il limite di zona, per attrezzature di uso pubblico equivale a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione dell'opera.
7. Nella zona agricola la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità podereale non dovrà essere inferiore a ml 5,00; per le strade comunali classificate di interesse locale con apposita Delibera Comunale tale distanza sarà di ml 10,00.

ART. 27. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

1. Vincolo cimiteriale: le aree con vincolo cimiteriale, riguardante il Cimitero e le relative fasce di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dal R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti".

Nell'elaborato "04 – QAC – Identificazione e valutazione dei rischi" è riportata per una profondità di 100 m la fascia di rispetto cimiteriale (come prescritta dal previgente strumento urbanistico), e per una profondità di 200 m il vincolo cimiteriale (come prescritto dal R.D. 1265/1934); entro tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti. Per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti sono ammesse le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. In tali aree sono altresì ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- Elementi viari;
- Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
- Reti idriche;
- Reti fognanti;
- Metanodotti, gasdotti, e simili;
- Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;



- Giardini autonomi;
 - Manufatti amovibili e/o precari.
2. Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali: le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate all'eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale. L'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:
- a) Fuori dai centri abitati:
 - 60 ml per le strade di tipo A;
 - 40 ml per le strade di tipo B;
 - 30 ml per le strade di tipo C;
 - 20 ml per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali per le quali il limite è 10 ml
 - b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:
 - 30 ml per le strade di tipo A;
 - 20 ml per le strade di tipo B;
 - 10 ml per le strade di tipo C;
 - c) All'interno dei centri abitati:
 - 30 ml per le strade di tipo A;
 - 20 ml per le strade di tipo D;
 - 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;
 - 5 ml per le strade di tipo F.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare: strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia; reti idriche; reti fognanti; canalizzazioni irrigue; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; cabine di distribuzione elettrica; recinzioni e siepi; parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati. Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, e di ampliamento purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

3. Per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti". Per gli elettrodotti di proprietà della Società Terna attraversanti il Comune di Morano Calabro, le Distanze di prima Approssimazione sono definite come segue:
- Elettrodotto 380 kV "Laino - Altomonte": DPA 53 m;
 - Elettrodotto 380 kV "Laino - Rossano T.1": DPA 53 m;
 - Elettrodotto 380 kV "Laino - Rossano T.2": DPA 53 m;
 - Elettrodotto 220 kV "Mucone 2 - Rotonda cd Mucone 1 e P.E Severino": DPA 25 m;
 - Elettrodotto 150 kV "Castrovillari - Rotonda": DPA 18 m;
4. Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose: fermo restando ogni eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi, dello Stato e della Regione, ovvero da atti costitutivi di servitù, fuori dai centri abitati, ed altresì nelle aree



da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione urbanistica, nelle fasce di 15 metri latitanti l'asse delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose, quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti, e simili, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata.

5. Vincolo Forze Armate: nelle zone sottoposte a vincolo Forze Armate valgono le disposizioni riportate nelle leggi Nazionali in materia di Edilizia militare.
6. Fatta salva l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è comunque sempre vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di ml 10,00. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura. Per gli edifici ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti interventi con aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
7. L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.
8. In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere urbanizzative, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.
9. Nelle aree e per gli edifici assoggettati al vincolo paesistico e storico-artistico, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione del competente organo di tutela.
10. Le aree edificabili ricomprese nelle fasce di rispetto ferroviario, stradale, autostradale, di elettrodotto, di gasdotto, dai pozzi di emungimento di acqua potabile, serbatoi idrici e impianti di depurazione saranno sottratte all'edificazione; per ogni tipologia di vincolo valgono le norme specifiche di protezione.
11. In fase di progettazione esecutiva si dovrà fare particolare attenzione alle caratteristiche geologiche e stratigrafiche del sottosuolo con particolare attenzione alle zone di nuova espansione con apposite indagini integrative di quelle che corredano il PSC.
12. Ai fini della tutela delle emergenze oromorfologiche (Singolarità geologiche e geotettoniche, geositi, e monumenti litici) va assunto un areale minimo di salvaguardia del bene, pari a 150 metri per ciascun lato dall'asse per elementi lineari, pari alla superficie coperta da un raggio di 300 metri per elementi puntuali, pari alla superficie compresa tra il perimetro del bene e la poligonale individuata dai segmenti di parallela di ciascun lato distanti da esso, secondo l'ortogonale dal centro di 300 metri.
13. Per gli interventi ricompresi nei Siti di Interesse Comunitario e nelle Zone di Protezione Speciale valgono le seguenti prescrizioni:
 - Le misure/azioni boschive dovranno evitare ogni degrado della struttura e funzionalità degli habitat forestali; in particolare dovranno essere salvaguardati e conservati gli habitat dei chiroteri, specie a rischio altissimo di estinzione secondo la Lista Rossa dei vertebrati italiani.
 - Le misure, le azioni ed i progetti dovranno evitare ogni frammentazione ed alterazione idrogeologica dei territori interessati.
 - Dovranno essere tutelati gli ecosistemi forestali protetti, rari, sensibili o rappresentativi, quali aree ripariali, biotipi umidi, aree che ospitano specie endemiche e habitat di specie minacciate, così come le risorse genetiche protette o in via di estinzione.



- Dovranno essere tutelati i biotipi particolarmente significativi come le sorgenti d'acqua, le zone umide, gli affioramenti rocciosi.
 - È vietato l'introduzione di specie alloctone.
 - Le azioni del PSC dovranno essere coerenti con la Strategia Regionale per la Biodiversità per come prevista dalla DGR 845/2010.
 - Dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza Ambientale tutti gli interventi/progetti ai sensi del DPR 357/1997 e della DGR 749/2009 ricadenti all'interno ed in prossimità dei Siti Rete Natura 2000.
14. Nella Zona di Protezione Speciale denominata "Pollino e Orsomarso" è vietata la realizzazione di nuove linee di cavi aerei per elettrodotti; gli stessi potranno essere realizzati esclusivamente attraverso il loro interrimento.

ART. 28. VINCOLI E PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E GEOSISMICA

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PSC dovranno essere attuate conformemente agli studi geologici di cui allo "Studio Geologico-Tecnico" che costituisce allegato e parte integrante del presente PSC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale, dei quali si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli studi geologici e geosismici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.
3. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello studio redatto per il presente PSC
4. Il territorio comunale, così come evidenziato nell'elaborato dello Studio Specialistico Geologico-Tecnico "Carta della Fattibilità" (SSG, Tavv. 22 e 23) è suddiviso in quattro classi di fattibilità, ognuna delle quali è soggetta a prescrizioni particolari in sede di progettazione, come di seguito specificato:
 - a) CLASSE 1 – FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI: in questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico-ambientale all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso.
 - b) CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI: in questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari accorgimenti e interventi identificabili, comprendenti eventualmente opere di sistemazione e bonifica, di non rilevante incidenza tecnico economica, precisabili in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-ambientale.
 - c) CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: la classe comprende le zone delle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone è generalmente sconsigliabile. Limitatamente alle aree per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, ove necessario mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, podologici, ecc.). Ciò dovrà consentire di precisare e caratterizzare il modello geologico-tecnico-ambientale per area, e in caso di sostenibilità degli interventi di Piano, le condizioni di sostenibilità. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere, inoltre,



individuati idonei sistemi di monitoraggio geologico che permetteranno di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento. In ogni caso, e particolarmente con riferimento alla pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per l'identificazione dei rischi e per l'individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livelli di Piano.

- d) **CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI:** le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i fattori preclusivi richiamati nelle linee guida. L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 3, lettere a) b) del DPR 380/2001, nonché interventi di adeguamento sismico. Si dovranno, inoltre, fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica, e, per i nuclei abitati esistenti, dovrà essere valutata la necessità di predisporre interventi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico. In ogni caso, e particolarmente con la pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per l'identificazione dei rischi e per l'individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livello di Piano.

**SEZIONE IV – ZONIZZAZIONE****CAPO I – AMBITI TERRITORIALI UNITARI****ART. 29. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI**

1. La disciplina del territorio comunale definita dal PSC negli elaborati di Piano nonché dal presente Regolamento è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
- Il Sistema Insediativo;
 - Il Sistema Produttivo;
 - Il Sistema del Territorio Rurale ed Aperto;
 - Il Sistema delle Attrezzature;
 - Il Sistema Relazionale.
2. Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del PSC e corrispondono agli ambiti che compongono il sistema territoriale complessivo e delle relazioni che legano tali sistemi.

ART. 30. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI TERRITORIALI UNITARI

1. Le componenti strutturanti il territorio comunale sono suddivise in Ambiti Territoriali Unitari (ATU), come risulta dalle Tavole grafiche del PSC, secondo la seguente classificazione:

IL SISTEMA INSEDIATIVO	
Territorio Urbanizzato	Territorio Urbanizzabile
A1 – Centro Storico	C1 – Comparti perequativi per insediamenti residenziali di nuovo impianto
A2 – Aree di interesse storico ed archeologico	
B1 – Aree con tessuto edilizio compiuto	C2 – Comparti perequativi per la riqualificazione della piana
B2 – Aree con tessuto edilizio incompiuto	C3 – Comparti perequativi per Insediamenti turistici di nuovo impianto
IL SISTEMA PRODUTTIVO	
D1 – Aree produttive esistenti	
IL SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE ED APERTO	
Risorse Naturali ed Antropiche	Territorio agricolo – forestale
T1 – Territorio tutelato	E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva
T2 – Territorio Tutelato con nuclei di aggregazione in ambito a prevalenza rurale	
T3 - Territorio Tutelato a spiccata destinazione agricola	E3 – Centri rurali
T4 - Parco Fluviale del fiume “Sybaris”	E4 – Aree boscate o da rimboschire
T5 - Verde Urbano	E5 – Aree non suscettibili di insediamento
IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE	
F1 – Attrezzature e servizi pubblici esistenti	
F2 – Attrezzature e servizi pubblici in attuazione	
F3 – Attrezzature e servizi pubblici di progetto	



CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO

ART. 31. CENTRO STORICO (A1)

1. L'ATU "Centro Storico" è la porzione di territorio che rappresenta la memoria e l'identità del territorio comunale; comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
2. In tale ATU il Comune dovrà redigere apposito Piano del Centro Storico, per come previsto all'art. 64 del presente REU; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà un Piano di Recupero o Attuativo ai sensi della normativa vigente.
3. In assenza del Piano di cui al comma 2, le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.Gli interventi dovranno rispettare le "Prescrizioni per gli interventi nel centro storico" e le "Norme minime di salvaguardia del centro storico" dettate dagli art. 64 e 65 del presente REU.
4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.10 sono: A Funzioni Residenziali (tranne A7), B Funzioni Produttive (ad eccezione di B7, B8, B9), D Servizi pubblici.
5. Per gli edifici di pregio individuati dal PSC, ed individuabili in fase di gestione del Piano con apposita Delibera di Consiglio Comunale, è in ogni caso imposto il restauro.

ART. 32. AREE DI INTERESSE STORICO ED ARCHEOLOGICO (A2)

1. La zona omogenea "Aree di interesse storico ed archeologico" rappresenta le porzioni di territorio interessate dalla presenza delle grotte di San Paolo e dal Monastero del Colloredo caratterizzate da emergenze di natura storica ed archeologica, deputate ad assumere il ruolo ed il valore di polo culturale di elevato livello, mediante specifici interventi di riqualificazione.
2. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione e alla pubblica fruizione dei beni e dei valori presenti sono definiti attraverso progetti di contenuto esecutivo, da avviare a mezzo di iniziativa congiunta dell'Amministrazione Comunale e della competente Soprintendenza.
3. Fino all'approvazione di detti progetti, si applicano le seguenti norme transitorie:
 - a) Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
 - b) È ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza e fatte salve eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza stessa;
 - c) Sono ammessi gli interventi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza.

ART. 33. AREE CON TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO (B1)

1. L'ATU "Aree con tessuto edilizio consolidato" comprende le porzioni di territorio urbanizzato concentrato a ridosso dei nuclei storici con insediamenti tradizionali e pressoché saturi, che saranno oggetto di interventi finalizzati al miglioramento della qualità architettonica degli edifici e degli spazi aperti.



2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
 - c) Ristrutturazione edilizia a parità di cubatura preesistente, finalizzate al recupero degli spazi di pertinenza, all'eliminazione delle superfetazioni, al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi;
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.10 sono: A Funzioni Residenziali (tranne A7), B Funzioni Produttive (ad eccezione di B7, B8, B9), D Servizi pubblici.
4. Le trasformazioni di cui al comma 2 sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture delle unità edilizie interessate, che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni, anche concernenti interventi su elementi esistenti, alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui ai precedenti commi devono in ogni caso ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.
6. Nel caso di lotti residui è possibile la Nuova Costruzione con il rispetto dei seguenti parametri:
 - a) Lm: 100 mq;
 - b) Iff: 1,50 mc/mq; tale indice potrà essere incrementato fino alla misura massima di 2,50 mc/mq attraverso l'acquisto di cubatura dalla tesoreria perequativa (di cui all'art. 20 del presente regolamento) o attraverso manovre perequative da concordarsi con l'Amministrazione Comunale;
 - c) Rc: 85%;
 - d) H: 10,50 ml;
 - e) N: 5;
 - f) Dc: non inferiore a ml 5,00 ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a ml 10,00 essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;
 - g) Df: non inferiore a ml 10,00, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
 - h) Ds: secondo l'allineamento dei due fabbricati confinanti lungo lo stesso lato della strada; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore ai limiti fissati all'art. 27;
 - i) Pf: 0,10 mq/mq
7. L'edificazione delle aree dove esistono impianti colturali di alberi d'ulivo sarà demandato al Dipartimento Agricoltura competente per il rilascio del parere previsto per l'espianto degli stessi ai sensi degli artt. 3, 4, 5 della L.R. 48/2012 e s.m.i. prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi nelle aree dove insiste tale tipologia colturale

ART. 34. AREE CON TESSUTO EDILIZIO INCOMPIUTO (B2)

1. L'ATU "Aree con tessuto edilizio incompiuto" comprende le porzioni di territorio di recente edificazione, che potranno essere oggetto di interventi di integrazione ed infittimento nonché di eventuali ristrutturazioni dell'esistente.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;



- b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
 - c) Ristrutturazione edilizia;
 - d) Ristrutturazione urbanistica;
 - e) Nuova costruzione;
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.10 sono: A Funzioni Residenziali (tranne A7), B Funzioni Produttive (ad eccezione di B7, B8, B9), D Servizi pubblici.
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
- a) Lm: 200 mq;
 - b) Iff: 1,50 mc/mq; tale indice potrà essere incrementato fino alla misura massima di 2,50 mc/mq attraverso l'acquisto di cubatura dalla tesoreria perequativa (di cui all'art. 20 del presente regolamento) o attraverso manovre perequative da concordarsi con l'Amministrazione Comunale;
 - c) Rc: 85%;
 - d) H: 10,50 ml;
 - e) N: 5;
 - f) Dc: non inferiore a ml 5,00, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a ml 10,00, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;
 - g) Df: non inferiore a ml 10,00, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
 - h) Ds: secondo l'allineamento dei due fabbricati confinanti lungo lo stesso lato della strada; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore ai limiti fissati all'art. 27.
 - i) Pf: 0,10 mq/mq;
8. Le trasformazioni rientranti nell'ambito del Programma di Recupero Urbano, approvato con D.C.C. n. 27 del 11/07/2007 ed individuato nell'elaborato "02 - QNC - Carta della Pianificazione Comunale Vigente", fino alla validità di tale strumento ed in deroga ai parametri previsti dal comma 6 del presente articolo, potranno beneficiare dei parametri urbanistici previsti da tale strumento.
9. L'edificazione delle aree dove esistono impianti colturali di alberi d'ulivo sarà demandato al Dipartimento Agricoltura competente per il rilascio del parere previsto per l'espianto degli stessi ai sensi degli artt. 3, 4, 5 della L.R. 48/2012 e s.m.i. prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi nelle aree dove insiste tale tipologia colturale

ART. 35. COMPARTI PEREQUATIVI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C1)

- 1. L'ATU "Comparti perequativi per insediamenti residenziali di nuovo impianto" comprende quelle porzioni di territorio, a ridosso delle recenti espansioni, che permettono la realizzazione dell'offerta edilizia tale da soddisfare le esigenze di crescita urbana, in cui il PSC si attua mediante intervento urbanistico preventivo.
- 2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.10 sono: A Funzioni Residenziali (tranne A7), B Funzioni Produttive (ad eccezione di B7, B8, B9), D Servizi pubblici.
- 3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento urbanistico preventivo, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Ristrutturazione edilizia;
 - c) Sostituzione edilizia;
 - d) Ristrutturazione urbanistica;



- e) Nuova costruzione.
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
- a) Sm: 15.000 mq;
 - b) Lm: 500 mq;
 - c) Ift: 1,00 mc/mq;
 - d) Rc: 50%;
 - e) H: 10,50 ml;
 - f) N: 5;
 - g) Dc: non inferiore a ml 5,00, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a ml 10,00, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;
 - h) Df: non inferiore a ml 10,00, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
 - i) Ds: secondo l'allineamento dei due fabbricati confinanti lungo lo stesso lato della strada; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore ai limiti fissati all'art. 27.
 - j) Pt: 0,50 mq/mq
 - k) Da: 1/25 mq;
 - l) Dr: 1/10 mq.
5. Il PAU prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una St in quota non inferiore al 40% della totale St di proprietà, quota che lo stesso PAU provvederà ad individuare in modo definitivo.
6. Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni PAU alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standard urbanistici, ai sensi del DM 1444/1968 artt. 3-4, il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici, è fissato in 22 mq/ab oltre quelli destinati alle sedi viarie. Le aree destinate agli standard dovranno essere concentrate in un unico lotto. Per il calcolo degli abitanti insediabili è da considerarsi un Indice Capitarario di 150 mc/ab.
7. Ogni ambito assoggettato a PAU o ad altro strumento attuativo utilizzabile nell'ATU, sarà assoggettato ad un regime oneroso consistente nell'aumento pari al 50% degli oneri economici per i titoli abilitativi dei singoli interventi.
8. L'edificazione delle aree dove esistono impianti colturali di alberi d'ulivo sarà demandato al Dipartimento Agricoltura competente per il rilascio del parere previsto per l'espianto degli stessi ai sensi degli artt. 3, 4, 5 della L.R. 48/2012 e s.m.i. prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi nelle aree dove insiste tale tipologia colturale.
9. Gli interventi nel territorio urbanizzabile saranno attuabili in via straordinaria solamente dopo aver raggiunto gli obiettivi principali di sostenibilità degli ambiti urbanizzati.

ART. 36. COMPARTI PEREQUATIVI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA PIANA (C2)

1. L'ATU "Comparti perequativi per la riqualificazione della Piana" comprende quelle porzioni di territorio in cui il PSC, mediante intervento urbanistico preventivo sull'intera superficie dell'ambito, mira alla riqualificazione e al miglioramento della qualità insediativa esistente attraverso manovre perequative.
2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.10 sono: A Funzioni Residenziali (tranne A7), B Funzioni Produttive (ad eccezione di B7, B8, B9), D Servizi pubblici.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento urbanistico preventivo, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;



- b) Ristrutturazione edilizia;
 - c) Sostituzione edilizia;
 - d) Ristrutturazione urbanistica;
 - e) Nuova costruzione.
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
- a) Lm: 500 mq;
 - b) Ift: 0,50 mc/mq. Nell'ambito della manovra perequativa, tale indice sarà incrementato per una quota non superiore a 0,05 mc/mq per ogni edificio esistente rientrante nel perimetro del PAU che sarà coinvolto negli interventi di riqualificazione dell'area, e che in seguito alle modalità di intervento previste dal PAU, sarà adeguato alla "Disciplina degli interventi edilizi" prevista dal presente REU.
 - c) Rc: 30%;
 - d) H: 7,50 ml;
 - e) N: 4;
 - f) Dc: non inferiore a ml 5,00, ovvero non inferiore ad $H/2$ nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a ml 10,00, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;
 - g) Df: non inferiore a ml 10,00, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
 - h) Ds: secondo l'allineamento dei due fabbricati confinanti lungo lo stesso lato della strada; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore ai limiti fissati all'art. 27.
 - i) Pt: 0,50 mq/mq
 - j) Da: 1/25 mq;
 - k) Dr: 1/10 mq.
5. Il PAU prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una St in quota non inferiore al 30% della totale St di proprietà, quota che lo stesso PAU provvederà ad individuare in modo definitivo.
6. Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni PAU alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standard urbanistici, ai sensi del DM 1444/1968 artt. 3-4, il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici, è fissato in 22 mq/ab oltre quelli destinati alle sedi viarie. Le aree destinate agli standard dovranno essere preferibilmente concentrate in un unico lotto. Per il calcolo degli abitanti insediabili è da considerarsi un Indice Capitaro di 150 mc/ab.
7. Ogni ambito assoggettato a PAU o ad altro strumento attuativo utilizzabile nell'ATU, sarà assoggettato ad un regime oneroso consistente nell'aumento pari al 50% degli oneri economici per i titoli abilitativi dei singoli interventi.
8. L'edificazione delle aree dove esistono impianti colturali di alberi d'ulivo sarà demandato al Dipartimento Agricoltura competente per il rilascio del parere previsto per l'espanto degli stessi ai sensi degli artt. 3, 4, 5 della L.R. 48/2012 e s.m.i. prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi nelle aree dove insiste tale tipologia colturale
9. Gli interventi nel territorio urbanizzabile saranno attuabili in via straordinaria solamente dopo aver raggiunto gli obiettivi principali di sostenibilità degli ambiti urbanizzati.

ART. 37. COMPARTI PEREQUATIVI PER INSEDIAMENTI TURISTICI DI NUOVO IMPIANTO (C3)



1. L'ATU comprende quelle porzioni di territorio di espansione urbanistica destinate ad insediamenti turistici, interessate dagli accordi di cui all'art. 23, in cui il PSC si attua mediante intervento urbanistico preventivo per l'intera area della manifestazione di interessi.
2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.10 sono: A5, A6, A7, B Funzioni Produttive (ad eccezione di B7, B8, B9), D Servizi pubblici.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento urbanistico preventivo, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Ristrutturazione edilizia;
 - c) Sostituzione edilizia;
 - d) Ristrutturazione urbanistica;
 - e) Nuova costruzione.
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - a) Lm: 200 mq;
 - b) Ift: 0,80 mc/mq;
 - c) Rc: 30%;
 - d) H: 7,00 ml;
 - e) N: 4;
 - f) Dc: non inferiore a ml 5,00, ovvero non inferiore ad $H/2$ nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a ml 10,00, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;
 - g) Df: non inferiore a ml 10,00, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
 - h) Ds: secondo l'allineamento dei due fabbricati confinanti lungo lo stesso lato della strada; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore ai limiti fissati all'art. 27.
 - i) Pt: 0,70 mq/mq
 - j) Da: 1/80 mq;
 - k) Dr: 1/40 mq.
5. Il PAU prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una St in quota non inferiore al 30% della totale St di proprietà, quota che lo stesso PAU provvederà ad individuare in modo definitivo.
6. A servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq per posto letto.
7. Ai fini della compensazione ambientale, lungo la viabilità di progetto dovranno essere previste alberature di alto fusto, mentre, nelle aree a parcheggio, da sistemare con pavimentazioni semipermeabili, idonee superfici a verde.
8. Ogni ambito assoggettato a PAU o ad altro strumento attuativo utilizzabile nell'ATU, sarà assoggettato ad un regime oneroso consistente nell'aumento pari al 50% degli oneri economici per i titoli abilitativi dei singoli interventi.
9. L'edificazione delle aree dove esistono impianti colturali di alberi d'ulivo sarà demandato al Dipartimento Agricoltura competente per il rilascio del parere previsto per l'espianto degli stessi ai sensi degli artt. 3, 4, 5 della L.R. 48/2012 e s.m.i. prima dell'inizio della fase autorizzativa degli interventi nelle aree dove insiste tale tipologia colturale
10. Gli interventi nel territorio urbanizzabile saranno attuabili in via straordinaria solamente dopo aver raggiunto gli obiettivi principali di sostenibilità degli ambiti urbanizzati.



CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO

ART. 38. AREE INDUSTRIALI ESISTENTI (D1)

1. L'ATU "Aree industriali esistenti" rappresenta quelle aree interessate dall'avvio del procedimento di formazione di "Piano per gli Insediamenti Produttivi"; esse comprendono le aree con destinazione d'uso produttiva non agricola, da destinare ad edifici e attrezzature per lo sviluppo di attività industriali, artigianali, commerciali ed espositive, all'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto o urbanistico preventivo, per gli edifici e gli altri manufatti ricadenti comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Ristrutturazione Edilizia;
 - c) Sostituzione edilizia;
 - d) Nuova costruzione.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'art.10 sono: A1, A3, B3, B4, B8, B9, B10, B11, C, D.
4. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova costruzione, nel rispetto degli indici e parametri di zona, con intervento diretto nel caso di lotti edificabili di completamento che:
 - a) Siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o da strade o attrezzature pubbliche;
 - b) Sorgono su aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - a) Lm: 800 mq;
 - b) Iff: 6 mc/mq;
 - c) Rc: 40%;
 - d) H manufatti destinati alla produzione: 15,00 ml, salvo le ciminiere, le antenne, le apparecchiature speciali ed i volumi tecnici, strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento;
 - e) N manufatti destinati alla produzione: 7;
 - f) H manufatti non destinati alla produzione (residenza e/o uffici): 10,00 ml;
 - g) N manufatti non destinati alla produzione: 5;
 - h) Dc: non inferiore a ml 10,00;
 - i) Df: non inferiore a ml 10,00;
 - j) Ds: non inferiore ai limiti fissati all'art. 27.
 - k) Sp: 30% Sf;
 - l) Da: 1/25 mq;
 - m) Dr: 1/10 mq;
 - n) Pf: 0,30.
6. Per gli interventi urbanistici preventivi le aree da cedere per standard è fissato nella misura minima del 20% della Superficie Territoriale, esclusi gli spazi di circolazione e sosta pari al 10% della Superficie Territoriale.
7. E' consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, purché contenuta in una superficie utile lorda nella misura massima di mq 120.
8. Sui singoli lotti, lungo la recinzione, è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto da scegliersi fra le essenze tipiche della zona.
9. In tale ATU sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere natura, e non è consentito lo scarico, nelle fognature o canali, di acque di rifiuto che superino i limiti di accettabilità indicati dalla CM n. 105 del 2/2/1973 e dalla L. 319/1976; sono comunque da osservare le



disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica delle acque, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti.

10. In tale ATU non sarà possibile insediare:

- a) Attività a Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) così come definite dal D.Lgs. 334/1999;
- b) Attività che producono, commercializzano, trasportano o utilizzano prodotti e sostanze radioattive o che diano luogo a rifiuti radioattivi.



CAPO IV – IL SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE ED APERTO

ART. 40. LE RISORSE NATURALI E ANTROPICHE

1. Le risorse naturali ed antropiche sono le porzioni di territorio la cui finalità primaria è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche, ecologiche, storico-culturali;
2. Le risorse naturali ed antropiche si articolano nelle seguenti componenti:
 - T1 – Territorio tutelato;
 - T2 – Territorio tutelato con nuclei di aggregazione in ambito a prevalenza rurale;
 - T3 – Territorio tutelato a spiccata destinazione agricola;
 - T4 – Parco fluviale del “Fiume Sybaris”
 - T5 – Verde urbano.
3. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione nonché gli interventi funzionali allo studio, all’osservazione e alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati sono definiti da progetti pubblici e/o privati di contenuto esecutivo.
4. Per tali aree l’Amministrazione Comunale potrà far ricorso a specifiche manovre perequative.
5. Le aree rientranti nelle risorse naturali ed antropiche concorrono al raggiungimento dell’Unità Minima Aziendale.

ART. 41. TERRITORIO TUTELATO (T1)

1. L’ATU “Territorio tutelato” individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità.
2. In tale ATU è esclusa la realizzazione di nuovi insediamenti di cave, discariche, impianti di selezione e trattamento dei rifiuti, are ASI, aree PIP, stabilimenti industriali, insediamenti commerciali per la media e grande distribuzione.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell’ATU, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e Risanamento Conservativo.
4. In tale ATU è consentita l’edificazione limitatamente ai casi di attrezzature di comprovata pubblica utilità pubblica finalizzate alla valorizzazione e fruizione del territorio ai fini scientifico-didattici, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale.

ART. 42. TERRITORIO TUTELATO CON NUCLEI DI AGGREGAZIONE IN AMBITO A PREVALENZA RURALE (T2)

1. L’ATU “Territorio Tutelato con nuclei di aggregazione in ambito a prevalenza rurale” comprende le parti del territorio classificate come zona D.2 dal Piano del Parco del Pollino, nelle quali negli anni si è realizzata un’aggregazione di insediamenti rurali.
2. Il PSC in linea con gli indirizzi del Piano del Parco del Pollino, al fine di ridurre l’edificazione rurale diffusa e dispersa, il consumo di territorio libero, la proliferazione dei servizi, si indirizza verso un consolidamento e un’ulteriore aggregazione dell’ambito.
3. Il PSC in tale ATU promuove:
 - Azioni rivolte allo sviluppo del turismo rurale;
 - Azioni rivolte a mantenere, recuperare, restaurare il patrimonio edilizio anche attraverso tecniche di bioarchitettura;
 - Azioni rivolte a eliminare o ridurre ulteriori forme di degrado con interventi nelle sue parti e su singoli manufatti e sugli spazi aperti;
 - Azioni rivolte a favorire il consolidamento del nucleo di aggregazione;



- Azioni rivolte alla riduzione dei consumi energetici e all'incentivazione al ricorso di fonti energetiche rinnovabili, compatibilmente con le finalità di mantenimento dell'insieme paesaggistico del sistema considerato;
 - Azioni rivolte all'abbattimento o mitigazione delle barriere architettoniche;
 - Azioni volte a favorire il recupero ed il riuso delle volumetrie esistenti e di riduzione della parcellizzazione della tipologia insediativa.
 - Dimostrazione della sostenibilità di tutte le previsioni di pianificazione attraverso la verifica delle dotazioni idriche, delle capacità di smaltimento dei rifiuti, della capacità di depurazione delle acque reflue.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle attuali, ma sono altresì ammesse, con riferimento all'art. 10, le seguenti destinazioni:
- A – Funzioni residenziali: A1, A5, A6;
 - B – Funzioni produttive di servizio e terziarie: B1, B2, B3, B4, B5, B6;
 - D – Servizi pubblici o di interesse pubblico: D1, D4, D6, D7;
 - E – Attività agricola.
5. In fase di formazione del PSC, le trasformazioni fisiche ammissibili per le destinazioni A, B, D, E6, dovranno rispettare i seguenti parametri:
- a) Per gli interventi di nuova realizzazione:
- Indice di Fabbricabilità Fondiario pari a 0,5 mc/mq;
- b) Per gli interventi sugli edifici esistenti incrementi volumetrici nella misura di:
- Per gli edifici fino a 500 mc è consentito un incremento volumetrico massimo del 25% della cubatura esistente legittimamente assentita;
 - Per gli edifici oltre i 1.500 mc è consentito un incremento massimo di cubatura del 10% della cubatura esistente legittimamente assentita;
 - Per gli edifici con volumetria compresa tra i 500 ed i 1.500 mc è consentito un incremento di cubatura desumibile per interpolazione lineare tra i valori precedenti.
6. Le trasformazioni fisiche ammissibili per le destinazioni di tipo E (tranne E6), dovranno rispettare i parametri dettati dagli artt. 50, 51 e 52 della L.R. 19/2002, e rispettare i parametri dell'Unità Minima Aziendale definiti nel presente REU.

ART. 43. TERRITORIO TUTELATO A SPICCATA DESTINAZIONE AGRICOLA CON PRESENZA DI COLTURE TIPICHE (T3)

1. L'ATU "Territorio Tutelato a spiccata destinazione agricola con presenza di colture tipiche" comprende le parti del territorio classificate come zona D.3 dal Piano del Parco del Pollino, interessate da un uso antropico diffuso con prevalente carattere agricolo anche intensivo, ed in cui si sono sviluppate colture tipiche del luogo.
2. Il PSC in linea con gli indirizzi del Piano del Parco del Pollino, prevede per tale ATU una funzione prevalente destinata alla residenzialità rurale, alla conduzione agricola, alla accoglienza rurale, alla trasformazione locale di alcuni prodotti, alle produzioni tipiche, alle attrezzature per il turismo e il tempo libero e agli insediamenti artigianali diffusi.
3. Il PSC in tale ATU promuove:
 - Azioni rivolte allo sviluppo del turismo rurale;
 - Azioni rivolte a mantenere, recuperare, restaurare il patrimonio ambientale, paesaggistico e edilizio;
 - Azioni rivolte a eliminare o ridurre ulteriori forme di degrado con interventi nelle sue parti, su singoli manufatti, sugli spazi aperti;



- Azioni rivolte alla razionalizzazione della nuova edificazione a fini agricoli, definendo anche una unità minima aziendale conforme alla realtà produttiva della zona;
 - Azioni rivolte ad incentivare il contenimento energetico e la produzione di energie rinnovabili, sia per l'edilizia privata che per opere e attività pubbliche, avendo particolare cura nell'inserimento delle eventuali opere tecnologiche connesse nel contesto paesaggistico e ambientale;
 - Azioni rivolte all'abbattimento o mitigazione delle barriere architettoniche;
 - Azioni volte a favorire il recupero ed il riuso delle volumetrie esistenti
 - Dimostrazione della sostenibilità di tutte le previsioni di pianificazione attraverso la verifica delle dotazioni idriche, delle capacità di smaltimento dei rifiuti, della capacità di depurazione delle acque reflue.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle attuali, ma sono altresì ammesse, con riferimento all'art. 10, le seguenti destinazioni:
- A – Funzioni residenziali: A1, A6;
 - B – Funzioni produttive di servizio e terziarie: B1, B2;
 - E – Attività agricola.
5. In fase di formazione del PSC, le trasformazioni fisiche ammissibili per le destinazioni A, B, E6, dovranno rispettare i seguenti parametri:
- a) Per gli interventi di nuova realizzazione:
- Indice di Fabbricabilità Territoriale pari a 0,03 mc/mq, con obbligo di Superficie minima di intervento pari all'Unità Minima Aziendale definita nello Studio Specialistico Agropedologico, raggiungibile anche per coacervo di aree se distanti non oltre 500 ml dall'area dove è prevista l'edificazione;
- b) Per gli interventi sugli edifici esistenti:
- Incrementi volumetrici nella misura del 10% della cubatura legittimamente assentita.
6. Le trasformazioni fisiche ammissibili per le destinazioni di tipo E (tranne E6), dovranno rispettare i parametri dettati dagli artt. 50, 51 e 52 della L.R. 19/2002, e rispettare i parametri dell'Unità Minima Aziendale definiti nel presente REU.

ART. 44. PARCO FLUVIALE "SYBARIS" (T4)

1. L'ATU "Parco Fluviale "Sybaris"", interessa una porzione di territorio ai margini del fiume Coscile dall'elevato valore paesaggistico – naturalistico.
2. Obiettivo primario dell'ATU è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale e delle aree agricole del suo intorno, con finalità sia paesistico – naturalistiche sia ricreativo – fruttive, da attuare attraverso specifica strumentazione urbanistica attuativa o negoziale (come ad esempio i cosiddetti "Contratti di Fiume").
3. In tale ATU non sono ammessi interventi che modifichino negativamente l'assetto paesaggistico naturalistico e geomorfologico delle aree interessate, ed è consentito esclusivamente:
 - a) La realizzazione di percorsi ciclopeditoni da realizzare in terra stabilizzata;
 - b) Aree di sosta attrezzate, conservando una superficie permeabile pari allo 0,80 della superficie territoriale;
 - c) Interventi di ingegneria naturalistica;
 - d) La sistemazione a verde nel rispetto della conservazione e valorizzazione del livello biodiversità;
 - e) Interventi sulla vegetazione, con la riqualificazione e bonifica della vegetazione esistente;
 - f) La realizzazione di parcheggi di servizio, in prossimità degli accessi al parco, da realizzare con pavimentazioni permeabili;
 - g) Sistemazioni a verde, con la creazione di prati per attività di gioco libero, non recintati;



- h) Manutenzione e riconversione degli assetti agricoli tradizionali per il potenziamento delle presenze floristiche e faunistiche;
 - i) Interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'edificato esistente.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo;
 - c) Ristrutturazione edilizia;
 - d) Demolizione.
 5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle attuali, ma sono altresì ammesse, con riferimento all'art. 10, le seguenti destinazioni:
 - A – Funzioni residenziali: A1, A6;
 - B – Funzioni produttive di servizio e terziarie: B1, B2;
 - E – Attività agricola.
 6. Sugli edifici esistenti in caso di ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico – funzionale è consentito, per una sola volta, l'aumento del 10% della Superficie Utile Lorda esistente con un massimo di 30 mq e senza incremento di carico insediativo.
 7. Qualora nell'ATU si riscontri la presenza di due o più edifici non legittimati in un raggio di 100 ml, e la Sc degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della Sf della zona e nelle quali la Dt sia superiore ad 1,5 mc/mq, l'Amministrazione Comunale si riserva nella fase operativa/attuativa del PSC la facoltà di attivare un PAU avente valore di Piano di Recupero degli Insediamenti Abusivi, anche su iniziativa e proposta di privati. Tali PAU non potranno consentire nuova edificazione, ma avranno il solo scopo di migliorare la qualità della vita tramite la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie; nel caso della dimostrata impossibilità del rispetto delle dotazioni di standard prescritta nell'ambito dell'area interessata dal PAU sarà possibile ricorrere alla monetizzazione delle superfici di attrezzatura pubblica. I PAU saranno assoggettati ad un regime oneroso consistente in un aumento del 100% degli oneri urbanizzativi previsti.

ART. 45. VERDE URBANO (T5)

1. L'ATU "Verde urbano" svolge nel PSC un ruolo essenziale, la cui finalità primaria è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche, ecologiche, interne al centro urbano di Morano Calabro.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano tanto sul patrimonio di verde urbano pubblico che su quello privato in conformità a quanto stabilito da leggi statali e regionali e relativi regolamenti e statuti.
3. In tale ATU sono consentiti interventi di sistemazione e manutenzione di giardini, dei parchi e degli spazi liberi, nonché, interventi per l'esercizio dell'attività agricola non professionale, finalizzata alla realizzazione di orti urbani.
4. Gli orti urbani dovranno essere realizzati sulla base di un progetto che preveda:
 - a) Idonee aree di parcheggio degli autoveicoli degli utenti, con superfici semipermeabili;
 - b) La suddivisione in lotti dalla superficie unitaria compresa tra i 100 e i 200 mq;
 - c) La permanenza in sito della vegetazione preesistente di pregio;
 - d) La realizzazione di percorsi pedonali di accesso ai singoli lotti, in materiale stabilizzato, di larghezza non inferiore a 1,50 ml;
 - e) La realizzazione di idonea rete idrica interrata con pozzetti per le utenze di innaffiamento e la realizzazione di una rete elettrica con contatori di utenza;



5. In ogni singolo orto è consentita la costruzione di un capanno per il ricovero degli attrezzi, avente le seguenti caratteristiche:
 - Sc: 12 mq;
 - H: 2,00 ml;
 - Dc: 2,50 ml, salvo la possibilità di costruire a confine previo accordo tra i confinanti;
 - Struttura ed infissi in legno;
 - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.
6. La recinzione dei singoli lotti dovrà essere realizzata in materiale vivo, con impiego di siepi costituite prevalentemente da essenze locali, con H non superiore a 1,00 ml;
7. Il perimetro delle aree destinate ad orti urbani, potrà essere delimitato con recinzioni, mascherate da siepi o rampicanti, realizzate con paletti in ferro e rete metallica con H non superiore a 2,00 ml.
8. L'Amministrazione Comunale potrà attivare iniziative in merito agli orti sociali, anche con il ricorso all'acquisizione delle aree ed all'assegnazione in diritto di superficie delle medesime, con la stipula di apposite convenzioni.
9. Per i manufatti preesistenti sono ammissibili gli interventi di:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Sostituzione Edilizia;
 - c) Demolizione.
10. Nelle aree prive di edificazione è consentita la realizzazione di parcheggi interrati a condizione che essi vengano riservati a favore di residenti e che sia garantita la sistemazione a giardino degli spazi liberi di superficie. Tali realizzazioni non dovranno compromettere essenze arboree significative esistenti nell'area.

ART. 46. IL TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE

1. Il Territorio Agricolo – Forestale (TAF) comprende le aree non urbanizzate, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione del fondo. Esse presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio insediativo esistente, e delle risorse naturali ed antropiche, per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e quelle non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.
2. Il territorio agricolo – forestale si articola nelle seguenti sottozone:
 - E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva;
 - E3 – Centri rurali;
 - E4 – Aree boscate o da rimboschire;
 - E5 – Aree non suscettibili di insediamento.La disciplina in ciascuna di esse ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale, come definito dal D.Lgs. 227/2001 e dal D.Lgs. 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive, di beni e servizi nei settori agro-alimentari, turistico, culturale, ambientale e artigianale, l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche presenti.
3. La suddivisione del TAF è stata definita sulla base dello Studio Agropedologico, parte integrante del PSC, attraverso un'attenta analisi dello stato di fatto, dell'attitudine produttiva, e, delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli.

ART. 47. DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE

1. Nel TAF sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda, nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli artt. 50, 51 e 52 della LUR e dei seguenti parametri:



- a) Lotto minimo: rappresentato dall'Unità Aziendale Minima (UAM) definita nell'elaborato "SSA - 01 Relazione Agropedologica", e comunque non inferiore a 10.000 mq. L'UAM è pari a:

COLTURA/ALLEVAMENTO	UAM	
	MONTAGNA	COLLINA
Altre colture per seminativi	15	20
Altre colture permanenti	5,7	7,6
Altre foraggere avvicendate	4,5	10,2
Altri cereali	15	20
Avena	14	18,7
Colture permanenti in serra (Frutteti - di origine temperata)		1,4
Frumento duro	8,3	11
Frumento tenero	11,3	15
Frutteti - di origine temperata	1,07	1,4
Frutteti - frutta a guscio	4,2	5,6
Funghi (100 mq) - rls/anno (7,2 raccolti)	0,27	0,36
Funghi (100 mq) - rls/raccolto	1,9	2,6
Leguminose da granella	13,2	17,6
Mais	5,2	7
Oliveti - per olive da olio (olio)	1,67	2,2
Oliveti - per olive da tavola	1,3	1,8
Orticole - all'aperto - in orto industriale	0,8	1,06
Orticole - all'aperto - in pieno campo	1,3	1,7
Orticole - in serra	0,4	0,5
Orzo	14	18,6
Patate	2,1	2,8
Piante aromatiche, medicinali e da condimento	1,5	2
Piante sarchiate foraggere	4,4	5,9
Prati e pascoli temporanei	11	14,8
Prati permanenti e pascoli	15	20
Vacche da latte	7,4	9,8
Vigneti - per uva da vino comune (uva)	1,7	2,2
Vigneti - per uva da vino di qualità (uva)		2
Vivai		0,24
Bosco Ceduo	28	38
Bosco ad Alto Fusto	24	32

- b) Iuf: 0,013 mq/mq per strutture residenziali;
- c) Iuf: 0,100 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli;
- d) H max degli edifici: ml 7,00 salvo le apparecchiature speciali ed i volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità degli annessi agricoli;
- e) N: 4;
- f) Dc: non inferiore a ml 10,00;
- g) Df: pari o superiore a ml 10,00;
- h) Ds: non inferiore ai limiti fissati all'art. 27.
2. Dai limiti di edificabilità di cui al precedente comma e quindi dai limiti dimensionali dell'appezzamento sono esclusi i silos, i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati strumentali all'uso agricolo, sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari a un quinto della superficie totale dell'appezzamento.



3. Nelle sottozone E2, E3 le trasformazioni fisiche ammissibili comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
 - c) Ristrutturazione edilizia;
 - d) Sostituzione edilizia;
 - e) Nuova costruzione.
4. Nella sottozona E4 le trasformazioni fisiche ammissibili compatibilmente con la vincolistica vigente, per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
 - c) Ristrutturazione edilizia;
 - d) Sostituzione edilizia;Per le aree iscritte al Catasto Incendi le trasformazioni sono soggette alle prescrizioni della Normativa vigente in materia.
5. Nella sottozona E5 le trasformazioni fisiche ammissibili compatibilmente con la vincolistica vigente, per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
 - c) Ristrutturazione edilizia;
 - d) Sostituzione edilizia;
6. Le destinazioni d'uso ammesse nel TAF in riferimento all'art.10 sono: E.
7. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i limiti indicati al comma 1 sono incrementabili fino al 25% della cubatura totale, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.
8. I fabbricati rurali esistenti in zona sono suscettibili di ristrutturazione edilizia, con conservazione della destinazione d'uso rurale, e, in caso di necessità, possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.
9. Per le preesistenze rientranti nel TAF, gli interventi sono indipendenti dal raggiungimento dell'UAM.
10. Qualora nell'ATU si riscontri la presenza di due o più edifici non legittimati in un raggio di 100 ml, e la Sc degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della Sf della zona e nelle quali la Dt sia superiore ad 1,5 mc/mq, l'Amministrazione Comunale si riserva nella fase operativa/attuativa del PSC la facoltà di attivare un PAU avente valore di Piano di Recupero degli Insediamenti Abusivi, anche su iniziativa e proposta di privati. Tali PAU non potranno consentire nuova edificazione, ma avranno il solo scopo di migliorare la qualità della vita tramite la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie; nel caso della dimostrata impossibilità del rispetto delle dotazioni di standard prescritta nell'ambito dell'area interessata dal PAU sarà possibile ricorrere alla monetizzazione delle superfici di attrezzatura pubblica. I PAU saranno assoggettati ad un regime oneroso consistente in un aumento del 100% degli oneri urbanizzativi previsti.

ART. 48. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE

1. L'edificabilità del TAF, assoggettata al raggiungimento dell'Unità Minima Aziendale, deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro – silvo – pastorale esercitata esclusivamente da proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, aventi



- diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati Imprenditore Agricolo a Titolo Principale (IATP) o Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi dell'art. 12 della L. 153/1975 e dell'art. 13 della L. 233/1990, i cui obblighi sono dettati dall'art. 14 della L. 233/1990.
2. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'asservimento è sempre consentito per gli annessi agricoli, mentre per i volumi residenziali è consentito per un valore complessivo non superiore a 500 mc. Per le necessità abitative dell'Imprenditore Agricolo a titolo principale non sono consentiti accorpamenti di lotti di terreno ricadenti in comuni diversi da quello di Morano Calabro.
 3. Gli interventi in zona agricola sono consentiti a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale, redatto da tecnico abilitato, che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:
 - Una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo ambientali e agro ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
 - Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
 - L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
 - La definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.
 4. L'approvazione del programma di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso a costruire. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
 - Di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
 - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
 - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
 - Di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
 - Di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.
 5. I volumi per annessi agricoli dovranno essere realizzati separatamente da quelli per l'abitazione, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammessi volumi di collegamento comunque realizzati.
 6. E' sempre ammessa, limitatamente alle aree coltivate e libere da qualsiasi altro manufatto, la realizzazione di piccoli manufatti in legno, non ancorati stabilmente al terreno per il ricovero di attrezzi agricoli strumentali all'uso agricolo del fondo, e dalle caratteristiche non residenziali. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:



- a) Sc: 18 mq (dimensioni 6,00 ml x 3,00 ml);
- b) H: 3,50 ml.

7. Per l'edilizia in zona agricola valgono le seguenti prescrizioni:

- I tetti dovranno essere a falda con manto di copertura in tegole di cotto;
- Le ringhiere ed i cancelli dovranno essere in ferro o in ghisa.

Negli interventi di recupero dell'edilizia esistente:

- È vietata l'utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzavano l'edilizia rurale locale;
- È obbligatoria la conservazione degli elementi tipologici tradizionali quali volte, scale esterna, portici, archi, logge, finestre ed imposte, portali, tetti, rocche dei camini, elementi decorativi, ornate, soglie, ringhiere, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.

Non è comunque consentito l'utilizzo di:

- Infissi in alluminio o PVC;
- Persiane avvolgibili;
- Tegole tipo marsigliese;
- Canali di gronda e pluviali in materiale sintetico.

8. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, e le relative pavimentazioni dovranno escludere l'uso della copertura asfaltata;
- I piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione della copertura asfaltata;
- È ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 20 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore asfaltata;
- È vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore ai 90 cm.

9. I movimenti di terra e le opere di sostegno, finalizzati alla conduzione agricola, dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, limitandoli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei luoghi.

10. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bio-ingegneristiche. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con ciglionamenti lungo la linea di massima pendenza. Il muro di contenimento dovrà comunque essere rivestito con materiale naturale.

ART. 49. TERRENI GRAVATI DA USO CIVICO

1. Il PSC individua nell'elaborato "05 - QSR - Risorse del territorio" i terreni rientranti nel Comune di Morano Calabro assoggettati ad uso civico.
2. L'uso delle terre civiche è regolamentato dalla L. 1766/1927 e dal R.D. 332/1928 "Regolamento per la esecuzione della Legge 1766/1927". La L. 1766/1927 contiene le disposizioni da osservare per l'accertamento e la liquidazione generale degli usi civici e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento delle terre spettanti agli abitanti di un Comune, o di una frazione di Comune, e per la sistemazione delle terre provenienti dalla liquidazione suddetta e delle altre possedute da Comuni, Università ed altre associazioni agrarie, comunque denominate, soggette all'esercizio di usi civici.
3. La Regione Calabria ha provveduto a disciplinare tale materia con la L.R. 18/2007 "Norme in materia di usi civici", questa regola l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di usi civici e di gestione delle terre civiche. Gli usi civici oggetto di disciplina sono:



- Diritti di uso civico su terre di proprietà privata, quali diritti spettanti ad una collettività locale su terreni e loro pertinenze e accessioni, di uso e godimento secondo la destinazione dei beni, coesistenti con il diritto di proprietà privata;
- Diritti di uso civico su terre del demanio comunale, quali diritti spettanti ad una collettività locale, di uso e godimento secondo la destinazione dei beni, su terreni appartenenti al comune, frazione o associazione.

La suddetta Legge Regionale, oltre a stabilire che gli usi civici costituiscono diritto inalienabile, imprescrittibile e inusucapibile della comunità locale alla quale appartengono ridistribuisce le funzioni amministrative e di programmazione tra Regione, Provincia e Comuni.

4. Nei terreni gravati da uso civico trova applicazione il “Regolamento per la valorizzazione e la concessione dei terreni demaniali del Comune di Morano Calabro”, approvato con D.C.C. n. 18 del 30/05/2011, che si intende integralmente recepito all’interno del PSC.
5. Entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi agli strumenti urbanistici o, prima dell’emanazione del permesso di costruire, negli altri casi sarà necessario verificare l’esistenza dei vincoli dell’uso civico sul territorio comunale.



CAPO V – IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE

ART. 50. ATTREZZATURE E SERVIZI. NORME GENERALI

1. Le aree disciplinate dal presente Capo V sono tutte quelle aree destinate ad attrezzature da standard previste ai sensi del D.M. 1444/1968 e suddivise in:
 - a) Aree per parcheggi;
 - b) Aree per l'istruzione, ovvero asili nido, scuole materne, elementari e medie;
 - c) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
 - d) Attrezzature di interesse comune, ovvero attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici.
2. Le aree per attrezzature da standard sono asservite all'uso pubblico e l'intervento su di esse è riservato in via prioritaria alla Amministrazione Comunale. E' ammesso l'intervento da parte dei privati su aree di proprietà pubblica o privata, per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, sulla base di permesso a costruire da parte dell'Ente pubblico, se proprietario dell'area, o di convenzione se aree di proprietà privata, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle aree e delle opere previste

ART. 51. AREE PER PARCHEGGI

1. Le aree destinate a parcheggi pubblici sono quelle dove insistono o sono previsti sistemazioni superficiali per la sosta degli autoveicoli.
2. Per i parcheggi a raso, non ubicati in sede stradale, dovranno essere utilizzate pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua pari a quella riscontrabile nei terreni agricoli. Dovranno predisporre la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione con essenze arboree adulte in misura non inferiore a n. 2 individui per ogni posto-auto; lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi, ove possibile una fascia arbustiva di larghezza costante non inferiore a 3 m. L'illuminazione è da realizzarsi con sistemi illuminanti a basso impatto a luce radente, evitando quindi le tipologie a palo.
3. Per i parcheggi interrati, pubblici e privati, sono da garantirsi le condizioni di sicurezza del sottosuolo e del sistema idrico. Possono essere realizzati nel limite massimo di quattro livelli, nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio. La sistemazione delle coperture dei parcheggi deve essere oggetto di specifico progetto architettonico e paesaggistico, dovrà essere attrezzata a verde o ad area pedonale, e si dovrà prestare attenzione all'uso e alla scelta dei materiali, al fine di garantire l'innesto armonico nel contesto.
4. Per le aree a parcheggio deve essere garantito il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:
 - a) Risposta alla domanda di sosta: nella predisposizione degli spazi di parcheggio occorre corrispondere alle diverse domande di sosta riconosciute nella zona potenzialmente servita dal parcheggio scegliendo una localizzazione che non produca effetti di congestione;
 - b) Sicurezza e comfort dell'utenza: nella predisposizione degli spazi per la sosta veicolare occorre garantire la sicurezza e il comfort degli utenti e creare le condizioni affinché il parcheggio diventi un luogo di facile e confortevole uso e frequentazione.

ART. 52. AREE PER L'ISTRUZIONE

1. Le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione sono quelle dove insistono o sono previsti asili nido, scuole materne, elementari e medie.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;



- b) Ristrutturazione edilizia;
 - c) Sostituzione edilizia;
 - d) Nuova costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare, oltre che la normativa in materia di edilizia scolastica, i seguenti parametri urbanistici:
- a) Rc: 65%;
 - b) H: 12 ml.
- Eventuali coperture od altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

ART. 53. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

1. Le aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport sono quelle dove insistono o sono previsti sistemazioni a verde, in forma di giardino o parco, per il gioco o lo sport ma anche spazi aperti attrezzati di relazione
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) Ristrutturazione edilizia;
 - c) Sostituzione edilizia;
 - d) Nuova costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
- a) Iuf: 0,1 mq/mq;
 - b) H: 7 ml;
 - c) Pf: 0,75 mq/mq
 - d) Da: 1/20 mq;
 - e) Dr: 1/5 mq.
- Eventuali indice od altezza maggiori sono consentiti per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.
4. Per tali aree deve essere garantito il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:
- a) Connessione ecologica e permeabilità: occorre garantire il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
 - b) Valorizzazione delle risorse locali: occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali;
 - c) Sicurezza e comfort dell'utenza: occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.
 - d) Accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi: occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.
 - e) Funzionalità e mantenimento nel tempo: occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica e attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistematiche a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

ART. 54. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. Le aree destinate ad attrezzature di interesse comune sono quelle dove insistono o sono previsti attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici.



2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) Ristrutturazione edilizia;
 - c) Sostituzione edilizia;
 - d) Nuova costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - a) Rc: 65%;
 - b) H: 10,00 ml.Eventuali coperture od altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.



PARTE II – REGOLAMENTO EDILIZIO

SEZIONE I – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI URBANISTICI

CAPO I – ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

ART. 55. LA COMMISSIONE EDILIZIA

1. L'Amministrazione Comunale può avvalersi nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di una Commissione Edilizia Comunale. Non vi è l'obbligo della costituzione della commissione.
2. La Commissione Edilizia è l'organo di consulenza tecnica del Comune per le questioni di interesse edilizio ed urbanistico; esso giudica la rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di Legge ed altri regolamenti delle opere progettate. I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma consultivi e non vincolanti, in merito a:
 - Le richieste di permesso di costruire;
 - Le interpretazioni del presente Regolamento;
 - L'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.
3. La Commissione può essere consultata dal Sindaco o dall'Assessore Delegato, dalla Giunta e dal Consiglio Comunale anche su altre questioni attinenti le materie urbanistico-edilizie come:
 - Strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
 - Strumenti di pianificazione negoziata;
 - Convenzioni ed accordi di programma;
 - Programmi pluriennali di attuazione;
 - Modifiche ai regolamenti edilizi;
 - Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico.In ogni caso sono fatte salve le competenze della Commissione Edilizia Integrata, istituita dalle leggi regionali.
4. Il parere della Commissione Edilizia viene espresso sulla base della progettazione presentata e della relazione istruttoria trasmessa dal Responsabile del Procedimento (RUP).
5. Il parere favorevole può suggerire speciali condizioni, l'osservanza di determinate modalità o l'introduzione di modifiche al progetto presentato.
6. I pareri devono essere motivati ed in caso di parere non favorevole devono riportare specificatamente tutti i motivi con i relativi riferimenti normativi e legislativi.
7. Non sono soggette all'esame della Commissione Edilizia le istanze di Condonò Edilizio, le Denunce di Inizio Attività e le Segnalazioni certificate di inizio attività.

ART. 56. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è formata da membri di diritto e membri elettivi, ed ha la seguente composizione:
 - Un membro di diritto, con funzione di presidente:
 - a) Il Dirigente dell'Ufficio tecnico Comunale, che, in caso di necessità, ha facoltà di delega ad altro tecnico comunale del settore;
 - Tre membri elettivi da individuarsi tra le seguenti figure professionali:
 - a) Ingegnere;
 - b) Architetto;
 - c) Avvocato esperto in diritto edilizio e urbanistico;



- d) Geologo;
 - e) Geometra o perito edile;
 - f) Agronomo o perito agrario.
2. I membri elettivi della Commissione Edilizia sono designati dal Consiglio Comunale e durano in carica per la durata del Consiglio stesso (ed in proroga fino alla nuova nomina del Consiglio subentrante). Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive. L'indicazione dei nuovi membri va operata dal Consiglio subentrante entro i 90 giorni successivi alla data della sua entrata in carica; in caso di inottemperanza i membri elettivi vengono prescelti dal Sindaco.
 3. I membri elettivi saranno scelti dal Consiglio Comunale, fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, sulla base della documentazione attinente la propria attività professionale, attestata dal possesso di adeguato titolo di studio nonché dalla comprovata esperienza nelle materie concernenti l'architettura, l'urbanistica, l'attività edilizia, l'ambiente, lo studio e la gestione dei suoli.
 4. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.
 5. I membri elettivi, che risultassero assenti ingiustificati per più di due sedute consecutive saranno di fatto ritenuti dimissionari ed i nuovi membri nominati in loro vece dureranno in carica fino al compimento del periodo di validità degli altri membri.

ART. 57. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce per l'espressione dei pareri rientranti nelle sue competenze. Le adunanze della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti della Commissione, oltre al Presidente.
2. La convocazione dei componenti la Commissione dovrà essere fatta dal Presidente con avviso scritto, con allegato l'elenco delle pratiche da trattare, recapitato almeno tre giorni lavorativi prima della data stabilita per la seduta. Sono ammessi termini abbreviati nei casi di urgenza.
3. I pareri della Commissione sono resi a maggioranza semplice dei presenti, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale attraverso apposita relazione scritta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
4. I pareri della Commissione Edilizia vanno espressi e trasmessi agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività prescritto dal presente REU.
5. Svolge funzioni di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, un dipendente tecnico – amministrativo del Comune indicato dal Dirigente dell'U.T.C, che cura:
 - La redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
 - L'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della Commissione Edilizia in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo del Comune e rimesse dal Responsabile del Procedimento all'eventuale esame della Commissione;
 - La sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio che abbia richiesto il parere su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
 - La sollecita trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della Commissione Edilizia.

In assenza del Segretario, le funzioni possono essere svolte da uno dei membri della Commissione, che non perde il diritto di voto.

6. I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la data, i nominativi dei presenti, le motivazioni, i voti riportati



favorevoli, contrari, astenuti. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.

7. Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica sull'argomento, il Presidente ha la facoltà di designare apposito relatore o di chiamare a partecipare alla Commissione per il tempo necessario una o più persone particolarmente esperte. Tali persone non hanno comunque diritto di voto. Gli autori dei progetti possono, su loro richiesta o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.
8. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della Commissione Edilizia che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale.
9. Il compenso dei membri componenti la Commissione Edilizia, per ogni seduta, è determinata dalla Giunta Comunale; quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della Commissione stessa.

ART. 58. LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo collegiale avente funzioni tecnico - scientifiche consultivo in materia paesaggistica cui spetta l'emanazione dei pareri obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti in materia di beni paesaggistici ed ambientali, ai sensi del D. Lgs. 42/2004.
2. La Commissione Locale per il Paesaggio esprime parere obbligatorio nell'ambito dei procedimenti amministrativi per il rilascio di provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici e ambientali, ed in particolare:
 - Autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale per i progetti presentati da privati ovvero per opere pubbliche;
 - Espressione del parere consultivo sui Piani Attuativi ricadenti in zone di vincolo paesaggistico e ambientale;
 - Accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt.167 e 181 del D. Lgs. 42/2004;
 - Determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 146, 159 e 167 del D.Lgs. 42/2004;
 - Pareri di cui all'art.32 della Legge n.47/85.
3. La Commissione esprime il proprio parere valutando la qualità paesaggistica, ambientale, ed architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, e prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti ed i valori paesaggistici riconosciuti.
4. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da cinque esperti, di cui uno con la carica di Presidente, in:
 - Beni ambientali;
 - Storia dell'Arte;
 - Discipline Agricolo-forestali e Naturalistiche;
 - Discipline di Arti figurative, Storiche e Pittoriche;
 - Discipline di Legislazione dei Beni Culturali.La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.
5. Gli esperti, non dipendenti né amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme regionali vigenti e durano in carica tre anni.
6. Per la validità delle sedute della Commissione Locale per il Paesaggio, è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.
7. I membri nominati restano in carica tre anni e possono essere rieletti una sola volta. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio che senza giustificato motivo rimangono assenti per più



di tre sedute consecutive su certificazione del Presidente decadono dalla carica. Tale decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni dalla carica.

8. Per quanto riguarda le procedure di convocazione e di funzionamento della Commissione valgono le modalità previste per la Commissione Edilizia. Le convocazioni, l'espressione dei pareri e la verbalizzazione degli stessi e delle votazioni vanno tenute distinte e in giorni diversi da quelle della Commissione Edilizia, assumendo i due organi ruoli e funzioni diverse nell'espressione di pareri di valenza diversa.

ART. 59. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

1. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, a costituire un ufficio denominato SUE, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
2. Tale ufficio provvede in particolare:
 - a) Alla ricezione dei titoli abilitativi in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 36, 38 e 46 del D. Lgs. 42/2004;
 - b) A fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni dei provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) Alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del D.P.R. 380/2001
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, il SUE acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - Il parere dell'A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001;
 - Il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
5. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
 - Gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato



dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del detto D. Lgs. 42/2004;

- Il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - Gli assensi in materia di vincoli e servitù viarie e ferroviarie.
6. Fino alla costituzione del SUE le funzioni di cui ai commi precedenti sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

ART. 60. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/1998 e s.m.i., anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività.
2. Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore.
3. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.
4. Fino alla costituzione del SUAP le funzioni di cui ai commi precedenti sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.



CAPO II – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

ART. 61. PIANO OPERATIVO TEMPORALE (POT)

1. L'Amministrazione Comunale di Morano Calabro, successivamente all'atto di approvazione del PSC avrà la facoltà di dotarsi di apposito Piano Operativo Temporale (POT).
2. Il POT, è lo strumento di programmazione attraverso il quale attuare le trasformazioni del territorio per interessi pubblici o di interesse pubblico, individuati tali dal Consiglio Comunale, da realizzare nell'arco temporale di un quinquennio, ovvero, nel corso del mandato dell'Amministrazione adottante.
3. Il POT opererà in coerenza con quanto stabilito dal PSC, e dovrà essere coordinato con il Bilancio Pluriennale Comunale, e, ai sensi dell'art. 20 della L. 36/1999, ha il valore e gli effetti del Piano Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della L. 10/1977.
4. Il POT per gli ATU da assoggettare a trasformazione definirà:
 - a) La delimitazione degli ambiti di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi in conformità al PSC;
 - b) Le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi mobiliari interessati;
 - c) I contenuti fisico morfologici, sociali ed economici;
 - d) L'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - e) La definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti, da realizzare o riqualificare, nonché, l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.
5. Le previsioni del POT decadono se, entro il termini di validità, non siano stati richiesti:
 - a) Il rilascio di permesso di costruire o il deposito di denuncia di inizio attività, nei casi in cui il POT ha previsto attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto;
 - b) La sottoscrizione di specifica convenzione, nei casi in cui il POT ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento urbanistico preventivo.
6. Nel caso in cui il POT esaurisca le sue previsioni prima della sua naturale scadenza, è facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere un nuovo POT.
7. Al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare i suddetti interventi, l'Amministrazione Comunale può attivare un avviso pubblico, per valutare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. All'avviso potranno rispondere i proprietari degli immobili situati negli ambiti di intervento individuati dal PSC e gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi; alla conclusione delle procedure l'Amministrazione Comunale stipulerà un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

ART. 62. PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

1. Il Comune è obbligato alla redazione del Piano di Protezione Civile Comunale e conseguentemente all'istituzione del Centro Operativo Comunale (COC) per la gestione delle emergenze.
2. All'interno del Piano di Protezione civile, saranno individuate le aree di emergenza, cioè, le aree destinate a scopi di protezione civile. Tali aree hanno caratteristiche polifunzionali, in modo da svolgere una funzione ordinaria quale ad esempio: mercato settimanale, attività fieristiche o sportive, parcheggi attrezzati ed altre secondo le esigenze del comune; ciò ne garantisce la continua manutenzione e, in caso di emergenza, il rapido utilizzo per l'accoglienza della popolazione e/o l'ammassamento delle risorse necessarie al soccorso ed al superamento dell'emergenza. Le aree di emergenza si distinguono in tre tipologie:



- a) Aree di attesa: luoghi dove sarà garantita la prima assistenza alla popolazione immediatamente dopo l'evento calamitoso oppure successivamente alla segnalazione della fase preallarme. Per la definizione delle aree di attesa si possono utilizzare piazze, slarghi, parcheggi, spazi pubblici o privati ritenuti idonei e non soggetti a rischio evitando cioè: aree alluvionali, aree in prossimità di versanti instabili, di crollo di strutture attigue, incendi boschivi, ecc., facilmente raggiungibili attraverso percorsi sicuri, segnalati in verde sulla cartografia e indicati con segnaletica adeguata sul territorio. Il numero delle aree da scegliere è funzione del numero degli abitanti e della capacità ricettiva degli spazi disponibili. In tali aree la popolazione riceverà la prima informazione sull'evento e i primi generi di conforto in attesa di essere sistemata in strutture di accoglienza adeguate.
- b) Area di accoglienza: luoghi in grado di accogliere ed assistere la popolazione allontanata dalle proprie abitazioni, dove la popolazione risiederà per brevi, medi e lunghi periodi. La tipologia delle aree per l'accoglienza della popolazione è classificata secondo le seguenti tipologie:
- Strutture esistenti idonee ad accogliere la popolazione: sono tutte quelle strutture pubbliche e/o private in grado di soddisfare esigenze di alloggiamento della popolazione (alberghi, centri sportivi, strutture militari, scuole, campeggi ecc.). La permanenza in queste strutture è temporanea (qualche giorno o alcune settimane) ed è finalizzata al rientro della popolazione nelle proprie abitazioni, alla sistemazione in affitto e/o assegnazione di altre abitazioni, alla realizzazione e allestimento di insediamenti abitativi di emergenza.
 - Tendopoli: questa sistemazione pur non essendo la più confortevole delle soluzioni per la collocazione dei senza tetto, viene, comunque, imposta dai tempi stretti dell'emergenza come la migliore e più veloce risposta: la permanenza in queste aree non può superare i 2-3 mesi. Individuata l'area idonea, occorre realizzare un progetto per l'ottimale collocazione delle tende e dei servizi che preveda moduli precostituiti con agevoli percorsi all'interno del campo.
 - Insediamenti abitativi di emergenza: questa soluzione alloggiativa, in caso dovesse perdurare il periodo di crisi è la successiva sistemazione dei senza tetto, dopo il passaggio nelle strutture esistenti e tendopoli. Questo sistema dà la possibilità di mantenere le popolazioni, nei limiti del possibile, nei propri territori.
- c) Area di ammassamento: luoghi di raccolta di uomini e mezzi necessari alle operazioni di soccorso alla popolazione. Da essa partono i soccorsi e le risorse utili alla gestione dell'emergenza locale.
3. Nelle "Aree di Emergenza per i Piani di Protezione Civile" definite negli elaborati del PSC, il Comune è obbligato a verificare periodicamente le misure di adeguamento funzionale alle esigenze di Protezione Civile delle Aree (es. allacciamento in pubblica fognatura o alla rete elettrica, pavimentazione, ecc.). Le suddette aree potranno anche essere oggetto di Piani di Riqualficazione Urbanistica al fine di individuare e programmare misure di adeguamento funzionale delle aree di emergenza e delle vie di fuga necessarie alla destinazione d'uso.
4. Le aree di accoglienza ed ammassamento vanno individuate tra quelle non soggette a rischio evitando cioè aree: soggette ad alluvioni, in prossimità di versanti instabili, adiacenti a strutture a rischio di crollo, a rischio incendi boschivi, ecc., possibilmente ubicate nelle vicinanze di infrastrutture per l'approvvigionamento di risorse idriche, elettriche e per lo smaltimento di acque reflue. Tali aree, inoltre debbono essere poste in prossimità o di uno svincolo autostradale o comunque vicino ad una viabilità percorribile da mezzi di grandi dimensioni e, in ogni caso, facilmente raggiungibili. Le aree possono avere una destinazione d'uso specifica assegnata dal Piano Strutturale, quale parcheggio, mercato, attività sportiva ecc., che ne garantisce la presenza di opere di urbanizzazione primaria per come indicate nel successivo comma.
5. L'urbanizzazione primaria presente nelle aree di accoglienza e di ammassamento sarà:
- a) In caso di aree agricole o di terreni argillosi, è necessario il compattamento del suolo per mezzo di materiale inerte;



- b) Viabilità interna longitudinale;
- c) Viabilità interna di penetrazione pedonale – traffico L.ro;
- d) Percorsi pedonali tra tende e moduli per servizi igienici, uffici, pronto soccorso, magazzini, attività sociali ecc.;
- e) Rete elettrica per la fornitura di energia elettrica (tramite gruppi elettrogeni e/o punto fisso società elettriche) per tende e per unità moduli per servizi igienici, pronto soccorso, uffici, magazzini, attività sociali ecc.;
- f) Rete di messa a terra;
- g) Illuminazione pubblica;
- h) Rete idrica per fornitura di acqua potabile (tramite collegamento ad acquedotto cittadino);
- i) Rete fognaria con collegamento al collettore delle fogne del comune mediamente compresa tra 100 e 500 persone.
- j) Le opere di urbanizzazione debbono essere realizzate secondo le indicazioni tecniche contenute nelle apposite linee guida nazionali.
- k) Le aree di emergenza, per come individuate nel PSC, costituiscono il riferimento normativo per la redazione o l'adeguamento del piano attuativo di protezione civile.

ART. 63. PIANI ATTUATIVI UNITARI (PAU)

1. I PAU sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del PSC, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:
 - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942;
 - b) Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla L. 167/1962;
 - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971;
 - d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978;
 - e) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942;Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei suddetti piani o programmi.
2. Non sono considerati varianti sostanziali dello strumento urbanistico generale:
 - a) Limitate rettifiche delle perimetrazioni;
 - b) Variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;
 - c) Modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);
 - d) Incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
 - e) Variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardano le dotazioni di standard e servizi pubblici previsti dalla pianificazione sovra ordinaria.
3. Gli elaborati tecnici minimi del Piano Attuativo Unitario di iniziativa pubblica o privata sono i seguenti:
 - a) Relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
 - b) Stralcio del PSC vigente e del REU, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
 - c) Documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo, completata da particolari di edifici ai quali è attribuita dal Regolamento Urbanistico una specifica categoria d'intervento;
 - d) Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano Attuativo Unitario e nel caso di esproprio la definizione delle indennità;



- e) Planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano Attuativo Unitario con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- f) Relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- g) Progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- h) Planimetrie di progetto, in scala 1:500, da cui siano desumibili:
- La rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali, illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
 - Le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con l'individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - La posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
 - Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
 - Rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
 - Rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
 - Spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
 - Impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
 - Dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
 - Spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
 - Elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
 - Spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
 - Elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
 - Elementi di protezione da rischi particolari;
 - Opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
 - Sezioni quotate dei sottoservizi di progetto;
 - Localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, con indicazione del limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
 - Categoria di intervento sugli edifici esistenti;
- i) Profili regolatori di cui almeno due perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1:500;
- j) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
- Superficie catastale di ogni proprietà;
 - Superficie d'intervento;
 - Superficie territoriale (St) dell'ATU nella quale l'intervento ricade: nel caso che l'intervento comprenda ATU a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascun ATU;
 - Superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;



- Superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
 - Abitanti teorici insediabili;
 - Superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;
- k) Norme Tecniche di Attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:
- Parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
 - Destinazioni d'uso;
 - Modalità di trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
 - Modalità di arredo degli spazi pubblici;
 - Le norme tecniche di attuazione debbono, inoltre, dettare disposizioni circa:
 - Le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
 - Le destinazioni d'uso ammesse per ogni lotto;
 - Le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - Il tipo di vegetazione ammessa;
 - I materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
 - I tipi di recinzione da adottare;
 - I tipi di accesso carraio ammissibili.
4. Nel caso di Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata, agli elaborati di cui all'articolo precedente, deve essere allegato uno schema di convenzione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi; la stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'art. 17 del D.Lgs. 22/1999. La convenzione deve prevedere:
- a) La cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della L. 847/1964, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dal vigente PSC; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere in alternativa la possibilità di richiedere anziché la cessione diretta delle aree suddette, il pagamento di una somma commisurata al valore effettivo delle aree; tale somma non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione che pertanto rimangono dovuti anche in caso di monetizzazione delle aree;
- b) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonché di una quota parte di quelle secondarie; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle Caratteristiche dell'insediamento. Nella Convenzione devono essere infine precisati:
- Le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
 - Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
 - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione degli interventi da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
 - Periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;



- Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (fideiussione bancaria o deposito cauzionale di somma a garanzia).

ART. 64. PIANO DEL CENTRO STORICO

1. Il Comune può regolamentare le trasformazioni nell'ambito del centro storico attraverso il Piano del Centro Storico, regolamentato dal "Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito (D.G.R. 166/2012)".
2. Il Piano del Centro Storico potrà ridefinire la perimetrazione del Centro Storico Comunale e motivare eventuali esclusioni o inclusioni anche in variante a quella vigente o prevista dal PSC.
3. Il Piano del Centro Storico dovrà contenere le seguenti azioni:
 - a) Quadro di attuazione:
 - Individuare la strategia per il recupero del Centro Storico (riqualificazione, riuso e rifunzionalizzazione, rigenerazione, ripopolamento, messa in sicurezza ecc.).
 - Pervenire ad una idea forza condivisa attraverso l'attivazione di tutti i soggetti interessati alla rivitalizzazione dell'area, o parte di essa, e il coinvolgimento dei portatori di conoscenze e di proposte innovative.
 - Definire lo schema organizzativo per la progettazione attuativa con la formazione di un Ufficio del Piano con personale amministrativo e tecnico, cui competono mansioni di carattere organizzativo e di gestione delle principali attività partecipative e concertative.
 - b) Quadro Conoscitivo:
 - Effettuare un'analisi diagnostica del contesto territoriale, a partire dalle esperienze consolidate, dai documenti già elaborati, dalle risorse informative esistenti, ovvero un quadro conoscitivo puntuale degli edifici e dei comparti in oggetto nei suoi aspetti di identità architettonici e edilizi, urbanistici, storici, di valori culturali, ambientali e di paesaggio, economici e sociali.
 - Verificare la coerenza con i Piani comunali e sovracomunali.
 - Indicare le risorse finanziarie attivabili derivanti da risorse comunali e altri programmi in corso (mobilità, ambiente, rifiuti, formazione, ecc.), ovvero da partecipazione di privati (operatori economici e finanziari).
 - c) Quadro Strutturale:
 - Valutare le potenzialità e le criticità esistenti (analisi di SWOT e/o analisi di posizionamento).
 - Definire gli obiettivi di conservazione e di valorizzazione da raggiungere.
 - d) Quadro Strategico e progettuale:
 - Definire le linee strategiche integrate di sviluppo di medio periodo per il perseguimento degli obiettivi, ovvero la visione strategica e il modello di valorizzazione.
 - Definire gli interventi e gli usi consentiti.
 - Definire gli incentivi e valutare il loro possibile impatto.
 - Definire gli schemi di eventuali accordi di negoziazione pubblico/privati.
 - Definire il quadro della concertazione tra Enti Territoriali e la partecipazione de cittadini con un processo trasparente e tracciabile. Tale attività partecipativa sarà espletata sia nelle fasi della conoscenza che in quella successiva alla elaborazione delle strategie progettuali.
 - Definire le tecniche e i materiali compatibili.
 - Definire il processo di conservazione integrata
 - Definire le azioni di mitigazione del rischio sismico.
 - Definire il processo di anamnesi del contesto costruttivo e riconoscere, mediante la comparazione delle osservazioni e delle indagini, il lessico e le "regole locali" del costruire.



- Definire un cronoprogramma di interventi e gli strumenti operativi di programmazione economica con l'intervento pubblico e privato attraverso un Piano di fattibilità economica – finanziaria.
- e) Quadro Gestionale:
- Definire lo schema organizzativo di gestione e le attività di comunicazione e marketing.
 - Definire il metodo di monitoraggio attraverso un sistema di indicatori, procedure di correzione e di integrazione e aggiornamento anche attraverso un Dossier di Monitoraggio scadenzato temporalmente.
 - Definire le modalità dell'applicazione degli eventuali schemi di accordi pubblico/privati fino alla sottoscrizione degli stessi.
 - Definire le modalità d'uso, monitoraggio e rendicontazione degli incentivi.

ART. 65. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

1. Fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, tutti gli interventi nel Centro Storico dovranno essere preceduti dalla sottoscrizione di una convenzione tipo di Intervento, da far sottoscrivere agli operatori privati e pubblici, che preveda lo schema delle azioni di recupero, gli usi, i tempi di realizzazione, la ripartizione dell'eventuale Fondo per il Risanamento e Recupero, l'eventuale presenza di alloggi di edilizia sociale, le misure e le modalità di eventuali incentivi e quanto altro occorra per l'espletamento delle azioni di recupero.
2. I colori e gli elementi di decoro dovranno rispettare i caratteri storici esistenti, e devono basati essenzialmente sui seguenti principi:
 - a) Normare preventivamente l'uso del colore, degli elementi architettonici e delle opere esterne nel caso di:
 - Nuove costruzioni ed interventi su edifici esistenti;
 - Elementi di arredo urbano;
 - b) Valorizzare e salvaguardare il centro storico mediante l'adozione di norme e prescrizioni differenziate per zone omogenee e per edifici ed ambiti particolare quali:
 - Edifici o manufatti edilizi di interesse storico, artistico e architettonico;
 - Edifici appartenenti a contesti urbani caratterizzati da unitarietà d'intervento (comparti unitari);
 - Edifici appartenenti a nuclei per i quali è riconoscibile una specifica identità storica e culturale;
 - c) Conservare, valorizzare e recuperare le caratteristiche fisiche e funzionali di:
 - Spazi pubblici, vie o piazze di particolare interesse storico-scenografico;
 - Ambiti storici urbani particolarmente degradati;
 - Aree interessate dal fenomeno dell'abusivismo con particolare riferimento alle superfetazioni;
 - d) Perfezionare i progetti con la rigorosa conoscenza e rilevamento dell'edificio e del contesto in cui esso si colloca, attraverso la redazione degli specifici elaborati richiesti dalle presenti norme, al fine di pervenire alla scelta più appropriata del colore e degli elementi caratterizzanti l'aspetto esterno del fabbricato ivi compreso studio, previsione e normativa per un uso delle energie rinnovabili compatibili con i valori del Centro Storico.
 - e) L' Arredo Urbano da realizzare in modo coerente con la valenza storica e culturale del centro, per forme, colori, materiali, stile; mitigazione degli impatti delle forme pubblicitarie di comunicazione (insegne pubblicitarie) anch'essi coerenti con i valori storico-culturali del sito;
 - f) Gli eventuali incentivi nei confronti dei privati, necessari ai fini del raggiungimento delle finalità proprie del recupero, promozione e valorizzazione del Centro Storico nel rispetto della L.R. 19/2002 potranno comprendere anche incentivi economici, compensazioni volumetriche, sconti



o esoneri sul contributo di costruzione e/o sulle imposte comunali con possibilità di individuare forme perequative opportune.

- g) Il recupero va eseguito assecondando i materiali e le tecniche costruttive locali seguendo la logica di appartenenza; scegliendo, in fase di programmazione degli interventi, materiali uguali o simili a quelli esistenti, compatibili e nel rispetto dell'istanza estetica e storica e in accordo con le esigenze funzionali.
3. Gli interventi, complessivamente, dovranno garantire il miglioramento della sicurezza urbana e della qualità estetico-formale del Centro Storico mediante la specificazione dettagliata dei lavori relativi a:
- a) elementi e tecniche costruttive relative agli spazi aperti, pavimentazioni di strade, androni e cortili, fittoni e paracarri, fontane, pozzi e lavatoi, recinzioni e muri, reti tecnologiche, "armacere" (murature a secco di divisione di terreni o per opere di terrazzamento, generalmente localizzate in aree extra-urbane);
 - b) scale esterne, balconi, balaustre ad elementi decorativi, cagnoli, mensole;
 - c) coperture, cornicioni, canali di gronda, canne fumarie;
 - d) aperture, serramenti, inferriate, infissi;
 - e) paramenti murari intonacati;
 - f) paramenti murari in pietra "faccia vista";
 - g) strutture verticali portanti;
 - h) strutture orizzontali;
 - i) strutture di collegamento trasversale;
 - j) intonaci e malte di allettamento;
 - k) cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua, specificando che in caso di restauro è obbligatorio riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica che insistono sulle facciate e sui prospetti degli edifici in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei medesimi cavi. Il Comune farà divieto per i Gestori di realizzare interventi relativi a nuovi impianti e/o riparazioni o integrazioni di quelli esistenti in violazione delle disposizioni del presente articolo e della normativa comunale di riferimento. L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici tecnici dei Gestori, un riordino globale delle reti distributive concordando i metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti e la relativa tempistica di realizzazione.

ART. 66. NORME MINIME DI SALVAGUARDIA DEL CENTRO STORICO

1. Le aree libere all'interno del Centro Storico sono inedificabili. Tali aree potranno essere destinate anche ad aree di raccolta per la gestione delle eventuali emergenze e/o calamità naturali, se in possesso dei requisiti di idoneità (permanente accessibilità e assenza di rischi).
2. Le specie arboree esistenti saranno tutelate ed implementate mediante l'uso di specifiche specie autoctone, nel caso in cui il paesaggio storico del centro abitato sin dal suo impianto originario ne contemplava la presenza.
3. Nei piani terra sono ammesse tutte le tipologie coerenti col contesto storico in cui si trovano: residenziale, commerciale, artigianale, servizi, direzionale. In ogni caso le attività conseguenti ad eventuali riutilizzi devono essere rispettose di quanto riportato nei precedenti articoli. Resta preclusa la possibilità di modificare i prospetti dei fabbricati mediante la realizzazione di nuove aperture o modifica di quelle esistenti.
4. Per gli edifici fortemente degradati sono ammissibili interventi di "Ripristino Tipologico", che, a partire dalla documentazione storica disponibile (di carattere catastale, tipologico, costruttivo, iconografico), permettono di ripristinare gli edifici nelle loro caratteristiche originarie. La volumetria ammissibile è comunque quella scaturente dalla preesistenza dimostrata dalla documentazione precedentemente esposta con esclusione delle superfetazioni realizzate in epoca recente.



5. Tutti gli interventi nel Centro Storico dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Conservazione delle facciate esterne originali e di pregio dell'edificio, non alterando i prospetti mediante la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre, la rimozione degli elementi e degli apparati decorativi presenti sui prospetti.
 - b) E' ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate con le esistenti e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
 - c) Conservazione delle coperture esistenti, ovvero obbligo di adeguamento dei materiali e della forma complessiva in caso di interventi significativi sulla stessa
 - d) E' ammessa la formazione di nuove unità immobiliari per suddivisione/frazionamento, a condizione che soddisfino la normativa igienico - sanitaria e di sicurezza.
6. Gli interventi di recupero vanno eseguiti nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive locali, analizzando il lessico costruttivo originario e individuando la regola dell'arte del costruire locale. La scelta dei materiali da utilizzare per il recupero deve basarsi su criteri di compatibilità fisico-chimica e formale nel rispetto degli elementi costruttivi originari.



CAPO III – TITOLI ABILITATIVI E PROCEDURE PER IL LORO RILASCIO

ART. 67. TITOLI EDILIZI. DEFINIZIONI

1. Sono titoli abilitativi il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività (DIA) e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Questi titoli sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termini per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
2. Non necessitano di titolo abilitativo tutti gli interventi riportati all'art. 4 del D.P.R. 380/2001, e, cioè:
 - a) Interventi di manutenzione ordinaria;
 - 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.
3. Sono subordinati al rilascio di Permesso di Costruire i seguenti interventi:
 - a) Interventi di nuova costruzione;
 - b) Interventi di ristrutturazione edilizia;
 - c) Interventi di ristrutturazione urbanistica.
4. Sono subordinati alla SCIA gli interventi per i quali non è richiesto il Permesso di Costruire ad eccezione dei seguenti interventi per i quali è prevista la DIA:
 - a) Interventi su immobili gravati da qualsiasi vincolo diretto così come definiti dal D. Lgs. 42/2004;
 - b) Interventi su immobili compresi nel Centro Storico, così come perimetrato nel PSC;
 - c) Installazione di pertinenze, così come definite dal presente REU.
5. Non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'Ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alla norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi a:
 - a) Opere pubbliche comunali, il cui progetto è approvato dal competente organo comunale, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia e di tutti gli altri pareri specifici, quando e se richiesto;
 - b) Opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - c) Opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) Opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 367/2000: in tal caso la deliberazione approvativa dell'accordo di programma ha il valore di permesso di costruire.
6. Per le opere di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche; deve essere altresì acquisito il parere della Commissione Edilizia, nei casi obbligatoriamente richiesti da legge o qualora il Responsabile del SUE lo ritenga indispensabile.

ART. 68. SOGGETTI AVENTI DIRITTO A RICHIEDERE IL TITOLO ABILITATIVO

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
 - a) Il proprietario dell'immobile;
 - b) Il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) L'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;



- d) L'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
 - e) Il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
 - f) Il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
 - g) L'affittuario agrario (L. 11/1971) ed il concessionario di terre incolte (L. 440/1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - h) I titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:
 - Il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - L'assegnatario di terre incolte; il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - Il concessionario di beni demaniali;
 - Colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
 - i) Le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;
 - j) In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - Il delegato, procuratore o mandatario;
 - Il curatore fallimentare;
 - Il commissario giudiziale;
 - L'aggiudicatario di vendita fallimentare;
 - Il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
 - L'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
 - L'assegnatario di aree PEEP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
 - Il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;
 - k) Ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla Legge o dal contratto.
 3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di indicare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
 4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.



ART. 69. AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

1. Le opere di seguito riportate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:
 - a) Tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza);
 - b) Mezzi pubblicitari;
 - c) Targhe nei casi previsti;
 - d) Bacheche e vetrine;
 - e) Addobbi;
 - f) Opere mobili di arredo del verde nei casi previsti;
 - g) Manufatti temporanei e stagionali;
 - h) Monumenti, cippi e targhe commemorative;
 - i) Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
 - j) Abbattimento degli alberi nei casi previsti;
 - k) Apposizione di indicatori e altri apparecchi;
 - l) Interventi di sistemazione del verde.
2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.
3. Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
4. Il Responsabile del Procedimento può:
 - a) Dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
 - b) Richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti.

ART. 70. VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o agli aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile del SUE la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. Il SUE provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta, ed a dare comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del titolo abilitativo.



CAPO IV – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI

ART. 71. DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

1. La SCIA va presentata nei termini, nelle modalità e nei limiti previsti dall'art.49 del D. Lgs. 78/2010 convertito in Legge con la L. 122/2010 ed ha validità di tre anni. L'Amministrazione comunale accerterà, entro 60 giorni dal ricevimento, il possesso e la veridicità dei requisiti dichiarati, adottando, in caso negativo, i dovuti provvedimenti per vietare la prosecuzione dell'attività ed imporre le sanzioni di Legge. Entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza deve essere comunicato al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento.
2. Alla documentazione di SCIA si allegano:
 - a) Asseverazione circa il superamento delle barriere architettoniche, rispetto della L. 13/1989 e s.m.i., nonché del Regolamento del 503/1996;
 - b) Dichiarazione congiunta del proprietario e del tecnico, resa nelle forme di legge, circa l'assenza di opere abusive;
 - c) Titolo di proprietà (o altro titolo legalmente valido) atto a rilevare il diritto di proprietà;
 - d) Consenso, reso nelle forme di legge, del proprietario per i lavori a farsi, nei casi di contratto di locazione;
 - e) Delibera di assemblea condominiale nella quale viene rilasciato il nulla osta dei condomini sui lavori (nei casi previsti);
 - f) Schema grafico analitico per il calcolo del Contributo di Costruzione e computo metrico asseverato (nei casi di interventi soggetti al Contributo);
 - g) Attestazione/ricevuta del versamento dei diritti di segreteria. Sono esonerate dal versamento le opere di abbattimento delle barriere architettoniche;
3. Alla domanda di SCIA devono essere allegati, in triplice copia cartacea e in copia digitale, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati di progetto di seguito specificati. Gli elaborati di progetto, che devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera sono i seguenti:
 - a) Relazione tecnica illustrativa;
 - b) Stralcio del PSC, dei piani vigenti e dell'aerofotogrammetria con esatta individuazione del sito di intervento;
 - c) Planimetria e visura catastale dell'immobile;
 - d) Piante, prospetti e sezioni quotate dallo stato di fatto, in scala non inferiore ad 1:100;
 - e) Ampio rilievo fotografico in originale, con planimetria indicante i punti di scatto;
 - f) Piante, prospetti e sezioni quotate di progetto, in scala non inferiore ad 1:100;
 - g) Pianta degli interventi con indicazione, in rosso, delle parti demolite ed in giallo delle parti di nuova costruzione;
4. Una copia del modello SCIA, una copia degli elaborati grafici e copia di ogni atto di assenso acquisito, convalidati dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato e dovranno essere mantenuti in cantiere per i controlli, a testimonianza del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori. Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.
5. La realizzazione degli interventi con SCIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

ART. 72. PROROGA DELLA SCIA

1. Prima della scadenza dei termini per la conclusione dei lavori, può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori, per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei



lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno.

2. Se alla scadenza della proroga i lavori non fossero ancora ultimati, la realizzazione della parte di intervento non ancora eseguito dovrà essere assoggettato a nuova SCIA.

ART. 73. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)

1. La DIA va presentata nei termini, nelle modalità e nei limiti previsti dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001 ed ha validità di tre anni. I lavori oggetto di DIA non possono iniziare prima di 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza di DIA. Entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza deve essere comunicato al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento.
2. Alla documentazione di DIA si allegano:
 - a) Pareri di Enti (Sovrintendenza BAPPSAD, VVFF, ecc.) preposti alla tutela dei vincoli;
 - b) Asseverazione circa il superamento delle barriere architettoniche, rispetto della L. 13/1989 e s.m.i., nonché del Regolamento 503/1996;
 - c) Dichiarazione congiunta del proprietario e del tecnico, resa nelle forme di legge, circa l'assenza di opere abusive;
 - d) Titolo di proprietà (o altro titolo legalmente valido) atto a rilevare il diritto di proprietà;
 - e) Consenso, reso nelle forme di legge, del proprietario per i lavori a farsi, nei casi di contratto di locazione;
 - f) Delibera di assemblea condominiale nella quale viene rilasciato il nulla osta dei condomini sui lavori (nei casi previsti);
 - g) Schema grafico analitico per il calcolo del Contributo di Costruzione e computo metrico asseverato (nei casi di interventi soggetti al Contributo);
 - h) Attestazione/ricevuta del versamento dei diritti di segreteria. Sono esonerate dal versamento le opere di abbattimento delle barriere architettoniche;
3. Alla domanda di DIA devono essere allegati, in triplice copia cartacea (oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli Enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati) e in copia digitale, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati di progetto di seguito specificati. Gli elaborati di progetto, che devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera sono i seguenti:
 - a) Relazione tecnica illustrativa;
 - b) Stralcio del PSC, dei piani vigenti e dell'aerofotogrammetria con esatta individuazione del sito di intervento;
 - c) Planimetria e visura catastale dell'immobile;
 - d) Piante, prospetti e sezioni quotate dallo stato di fatto, in scala non inferiore ad 1:100;
 - e) Ampio rilievo fotografico in originale, con planimetria indicante i punti di scatto;
 - f) Piante, prospetti e sezioni quotate di progetto, in scala non inferiore ad 1:100;
 - g) Pianta degli interventi con indicazione, in rosso, delle parti demolite ed in giallo delle parti di nuova costruzione;
4. Una copia del modello DIA, una copia degli elaborati grafici e copia di ogni atto di assenso acquisito, convalidati dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato e dovranno essere mantenuti in cantiere per i controlli, a testimonianza del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori. Gli estremi della DIA sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.
5. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i 30 giorni dalla data di



presentazione della DIA), ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica: ove tali atti non siano favorevoli, la DIA è priva di effetti.

6. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla DIA. Qualora non sia allegato il parere o l'atto di assenso, il Responsabile del SUE, entro dieci giorni dalla presentazione della DIA, richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo: decorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi: in questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi; la DIA è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.

ART. 74. PROROGA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Prima della scadenza dei termini per la conclusione dei lavori può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori, per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno.
2. Se alla scadenza della proroga i lavori non fossero ancora ultimati, la realizzazione della parte di intervento non ancora eseguito dovrà essere assoggettato a nuova DIA

ART. 75. DISCIPLINA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il Permesso di costruire va presentato nei termini, nelle modalità e nei tempi previsti dall'art. 20 e nei limiti previsti dagli art. 12 e 13 del D.P.R. 380/2001. Lo stesso D.P.R. 380/2001 disciplina all'art. 15 l'efficacia temporale del Permesso di Costruire.
2. Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa. Alla variante dovrà essere allegata la documentazione e gli elaborati di seguito elencati, relativamente agli elementi variati.
3. Al permesso di costruire si allegano:
 - a) Pareri di Enti (Sovrintendenza, VVFF, ecc.) preposti alla tutela dei vincoli;
 - b) Asseverazione circa il superamento delle barriere architettoniche, rispetto della L. 13/1989 e s.m.i., nonché del Regolamento del 503/1996;
 - c) Dichiarazione congiunta del proprietario e del tecnico, resa nelle forme di legge, circa l'assenza di opere abusive;
 - d) Titolo di proprietà (o altro titolo legalmente valido atto a rilevare il diritto di proprietà);
 - e) Consenso, reso nelle forme di legge, del proprietario per i lavori a farsi, nei casi di contratto di locazione;
 - f) Delibera di assemblea condominiale nella quale viene rilasciato il nulla osta dei condomini sui lavori (nei casi previsti);
 - g) Schema grafico analitico per il calcolo del Contributo di Costruzione e computo metrico asseverato (nei casi di interventi soggetti al Contributo);
 - h) Attestazione/ricevuta del versamento dei diritti di segreteria. Sono esonerate dal versamento le opere di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - i) Dichiarazione congiunta del progettista e del proprietario attestante che l'area oggetto dell'intervento non è stata precedentemente asservita per il rilascio di permessi, concessioni o licenze edilizie.
4. Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati, in triplice copia cartacea (oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli Enti esterni al Comune per acquisire i necessari



atti di assenso comunque denominati) e in copia digitale, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati di progetto di seguito specificati. Gli elaborati di progetto, che devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera, sono i seguenti:

- a) Relazione tecnico illustrativa;
- b) Ampio rilievo fotografico in originale, con planimetria indicante i punti di scatto;
- c) Estratto di mappa catastale, in scala non inferiore a 1:2000 della località, estesa ad una zona di almeno 300 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento, di tutte le costruzioni esistenti, della larghezza delle strade o degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta la progettata costruzione;
- d) Visura catastale dell'immobile;
- e) Stralcio del PSC, dei piani vigenti e dell'aerofotogrammetria con esatta individuazione del sito di intervento;
- f) Modello ISTAT per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione, di cui all'art. 3 - lett. d) del D.P.R. 380/2001;
- g) Stralcio della planimetria aerofotogrammetrica, in scala 1:2000, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato, che rappresenti almeno una porzione di territorio compresa in un raggio di ml 300;
- h) Planimetria in scala non inferiore 1:500 con l'indicazione dei limiti della proprietà, delle varie quote altimetriche del terreno, delle alberature presenti, delle distanze e le altezze di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle strade e delle aree pubbliche limitrofe con specifica indicazione di:
 - Orientamento con l'indicazione del nord;
 - Confini del lotto edificabile;
 - Distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;
 - Altezza massima del fabbricato oggetto di intervento e di quelli circostanti;
 - Indicazione sui tracciati delle reti tecnologiche e relativi allacci;
- i) Planimetria, in scala non inferiore 1:200, con l'indicazione della sistemazione dell'area circostante (giardini, alberature, piscine, percorsi pedonali, percorsi carrabili, parcheggi, piazzali, ecc.) e con gli schemi delle fognature ed impianti;
- j) Piante di tutti i piani, in scala non inferiore 1:100, compreso quelli sotto terra ed il sottotetto, debitamente quotate internamente ed esternamente, con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo locale, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e carrabili, della recinzione, delle alberature e delle sistemazioni a verde, ingressi pedonali e carrabili, e quanto altro ritenuto necessario. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o consolidamento statico, occorre evidenziare le demolizioni e le parti di nuova realizzazione nelle piante, prospetti e sezioni riportando in rosso, delle parti demolite ed in giallo delle parti di nuova costruzione;
- k) Prospetti di tutti i lati, in scala non inferiore 1:100, con la rappresentazione dei particolari, dei materiali adoperati, delle finiture, dei tipi di infissi;
- l) Sezioni dell'edificio, in scala non inferiore 1:100, nei punti più significativi del complesso edilizio, di cui almeno due ortogonali, con l'indicazione del profilo del terreno ante e post-operam: nei casi di notevoli movimenti di terra, occorre estendere le sezioni ad un raggio superiore, individuando anche il rapporto che si determina con le strade, gli edifici circostanti, eventuali preminenze e bellezze naturali, essenze arboree protette e quanto altro di interesse artistico, archeologico, ambientale, tecnologico e collettivo;



5. Il progettista dovrà dichiarare, previa adeguata specificazione, di aver rispettato, per la redazione del progetto, quanto prescritto dalle seguenti norme (solo quelle richieste per il tipo di intervento):
 - a) L. 46/1990 e s.m.i.;
 - b) L. 10/1991 sul contenimento del consumo energetico e s.m.i.;
 - c) D.P.R. 175/1988 e D.M. 14/05/1988 sull'inquinamento atmosferico e s.m.i.;
 - d) D.P.C.M. 1/03/1991 e art. 6 legge n. 447/1995 sull'inquinamento acustico e s.m.i.;
 - e) D. Lgs. 81:2008 sulla sicurezza e la salute sul luogo di lavoro distretto urbano e s.m.i.
6. E' inoltre necessario presentare prima dell'inizio dei lavori, per i casi prescritti dalle vigenti leggi in materia:
 - a) Documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 412/1993 e s.m.i.;
 - b) Il progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L. 10/1991 e s.m.i.);
 - c) Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086/1971), ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;
 - d) Denuncia opere in muratura ai sensi della L. 64/1974, ora art. 83 e seguenti del D.P.R. 380/2001;
7. Per quanto concerne le opere di urbanizzazione, sono prescritti i seguenti elaborati grafici in triplice copia cartacea e copia digitale dello stato di fatto e di progetto per descrivere compiutamente e dettagliatamente l'intervento in progetto in rapporto alle prescrizioni del PSC e degli eventuali Piani Attuativi vigenti nell'area di intervento:
 - a) Relazione tecnico illustrativa;
 - b) Ampio rilievo fotografico in originale, con planimetria indicante i punti di scatto;
 - c) Estratto di mappa catastale, in scala non inferiore a 1:2000 della località, estesa ad una zona di almeno 300 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento, di tutte le costruzioni esistenti, della larghezza delle strade o degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta la progettata costruzione;
 - d) Visura catastale dell'immobile;
 - e) Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - Rilievo del verde;
 - Costruzioni e manufatti esistenti;
 - Elettrodotti, metanodotti, antenne tv telefoniche e simili, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - Viabilità e toponomastica.
 - f) Stralcio del PSC, dei piani vigenti e dell'aerofotogrammetria con esatta individuazione del sito di intervento;
 - g) Planimetria, in scala non inferiore 1:200, con l'indicazione della sistemazione dell'area circostante (giardini, alberature, piscine, percorsi pedonali, percorsi carrabili, parcheggi, piazzali, ecc.) e con gli schemi delle fognature ed impianti;
 - h) Planimetria di progetto, in scala non inferiore 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio.
 - i) Sezioni e profili, in scala non inferiore 1:200 debitamente quotati.
 - j) Progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
 - k) Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine.



- l) Particolari costruttivi in scala adeguata;
- m) Abaco delle essenze arboree, arbustive, della tipologie di piantumazione;
- n) Elenco dei documenti allegati alla domanda di permesso di costruire (1 copia) firmata dal progettista.
- o) Eventuali altri documenti potranno essere richiesti per casi particolari;
- Inoltre per gli edifici pubblici realizzati nell'ambito delle opere di urbanizzazione secondaria sono da aggiungersi
- p) Piante di tutti i piani, in scala non inferiore 1:100, compreso quelli sotto terra ed il sottotetto, debitamente quotate internamente ed esternamente, con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo locale, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e carrabili, della recinzione, delle alberature e delle sistemazioni a verde, ingressi pedonali e carrabili, e quanto altro ritenuto necessario;
- q) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o consolidamento statico, occorre evidenziare le demolizioni e le parti di nuova realizzazione nelle piante, prospetti e sezioni riportando in rosso, delle parti demolite ed in giallo delle parti di nuova costruzione;
- r) Prospetti di tutti i lati, in scala non inferiore 1:100, con la rappresentazione dei particolari, dei materiali adoperati, delle finiture, dei tipi di infissi;
- s) Sezioni dell'edificio, in scala non inferiore 1:100, nei punti più significativi del complesso edilizio, di cui almeno due ortogonali, con l'indicazione del profilo del terreno ante e post-operam: nei casi di notevoli movimenti di terra, occorre estendere le sezioni ad un raggio superiore, individuando anche il rapporto che si determina con le strade, gli edifici circostanti, eventuali preminenze e bellezze naturali, essenze arboree protette e quanto altro di interesse artistico, archeologico, ambientale, tecnologico e collettivo.
- Eventuali altri elaborati potranno essere richiesti per casi particolari.

ART. 76. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

1. Il permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare le destinazioni funzionali, i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.
4. Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia se istituita e la Commissione Locale per il Paesaggio se richiesto, può proporre l'assunzione di deroghe al REU in casi particolari riguardanti:
 - Edifici monumentali pubblici e/o privati;
 - Speciali esigenze di ambientamento;
 - Esigenze produttive particolari per caratteri localizzativi e/o per impatto occupazionale.
5. Si configura il primo dei previsti casi quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento comporti la deturpazione di un edificio monumentale o comunque architettonicamente importante oppure comporti una diminuzione nella funzionalità dell'edificio pubblico o comunque di interesse pubblico.



6. Si configura invece il secondo dei casi suddetti, quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento turbi un ambiente caratteristico o renda oltremodo difficile l'edificazione razionale di un fabbricato.
7. Casi tipici di particolari esigenze possono concernere:
 - Nel centro storico, l'opportunità di adeguare l'altezza del costruendo edificio a quella dei fabbricati circostanti, l'opportunità di adeguare l'allineamento del nuovo edificio a quello dei fabbricati contigui ecc.;
 - Nelle zone di ampliamento: utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del presente REU avessero superficie inferiore ai minimi prescritti, l'opportunità di adeguare l'allineamento dei nuovi fabbricati a nuclei edilizi precedenti. Il permesso di costruire deve comunque portare ad un miglioramento delle condizioni ambientali e rispettare, nel contempo, le buone norme d'igiene, dell'urbanistica e del decoro cittadino e non deve di massima permettere uno sfruttamento delle aree maggiore di quello concesso dalle norme di zona.

ART. 77. VARIANTI E PROROGHE AL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, il titolare del permesso di costruire può presentare richiesta di variante, presentando gli elaborati e la modulistica richiesta dal SUE.
2. A tale variante si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio del permesso di costruire e viene rilasciata nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
3. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.
4. In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste dal permesso di costruire originario salvo quanto previsto dalla vigente normativa.
5. Il termine entro il quale si devono dare inizio ai lavori ed entro il quale l'opera deve essere completata possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.
6. La proroga va chiesta all'ufficio competente prima della scadenza dei suddetti termini. La durata della proroga può essere al massimo di:
 - 6 mesi per l'inizio dei lavori;
 - 1 anno per l'ultimazione dei lavori.
7. Non può essere richiesta più di una proroga per i termini di inizio dei lavori e una per i termini di ultimazione dei lavori.

ART. 78. ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è annullato quando:
 - Risulta rilasciato in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
 - Sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione del provvedimento, sia nei contenuti tecnici dello stesso.
2. Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e la riduzione in pristino delle costruzioni, il Responsabile del Procedimento applica le sanzioni previste dalla Legge vigente.

ART. 79. DISCIPLINA DELLE OPERE DI PRONTO INTERVENTO

1. Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.



2. Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali, quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientale comunque da eventi costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e di beni.
3. Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità va accertata, di norma, da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e del territorio comunale, e, in caso di pericolo grave, anche da soggetto che ha veste di pubblico ufficiale, il quale dispone, a vista, il provvedimento d'allontanamento delle persone e di impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente, il dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei Vigili urbani e dei Vigili del Fuoco, e, se del caso, la Forza pubblica e la Protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze. Nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs 42/04, l'informativa va trasmessa anche alla competente Soprintendenza.
4. Il dirigente comunale responsabile, previo sopralluogo, di concerto, ove necessario, con gli uffici citati al precedente comma 3, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di assicurazione e di ripristino, ove queste ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli adiacenti spazi pubblici, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi di assicurazione necessari.
5. In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida ed assegnazione di nuovi termini, ove perduri senza giustificati motivi il comportamento omissivo, da accertarsi con sopralluogo e conseguente verbalizzazione, il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento.
6. L'interessato deve rimettere al Comune, entro trenta giorni dalla data utile intimata nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, relazione a firma di tecnico abilitato, attestante la cessazione dello stesso e del ripristino delle condizioni di sicurezza.
7. L'esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di assicurazione disposte dal Comune, ai sensi del precedente comma 4, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi; mentre per la realizzazione delle opere conseguenti di ripristino, va prodotta, nelle forme prescritte la relativa denuncia inizio attività.
8. Ove gli interventi di assicurazione disposti riguardino beni sottoposti a vincolo, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, la disposizione va trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza competente, ove la stessa non abbia già assunto autonomi provvedimenti. Nell'ipotesi che le opere in questione debbano avere caratteristiche particolari per non compromettere la conservazione assoluta dello stato dei luoghi, compresa quella di eventuali materiali crollati, il provvedimento comunale va preventivamente concordato con la predetta Soprintendenza.
9. Opere urgenti e indifferibili possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco o del Prefetto, ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. 267/2000, o ordinate dall'Autorità Giudiziaria.

ART. 80. DISCIPLINA AUTORIZZATIVA PER ATTIVITÀ PROVVISORIE O CONTINUATIVE

1. Le attività provvisorie e continuative quali: campeggi liberi occasionali, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, occupazione temporanea o continuative di suolo pubblico, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci



in genere, impianti di captazione di energia alternativa, impianti a rete di società esercenti pubblici servizi ed altre attività assimilabili alle precedenti non comportanti opere edilizie, non sono sottoposte a DIA, ma, non avendo le caratteristiche di attività edilizie libere, sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura amministrativa, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità a norme di Legge e quelle urbanistico-edilizie.

2. Le attività, richiamate al precedente punto, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporre, ove il richiedente accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e le attività si svolgono nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene e di decoro ambientale prescritte dal presente REU.
3. In particolare le seguenti attività sono così regolate:
 - I campeggi liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, vanno localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;
 - La sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, ovvero su aree private autorizzate allo scopo;
 - L'installazione di manufatti trasferibili, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, che non intralcino altre funzioni urbane di carattere permanente, da rimuovere a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune. Detti manufatti non vanno previsti su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi vengano posizionati su marciapiedi non vanno compromessi il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati oltre che a consentire il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta dei chioschi non deve superare i 6,50 mq e l'altezza va contenuta nei 3,00 ml
4. L'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita per aree coperte non superiori ad un terzo di quelle disponibili, con un posizionamento che:
 - Consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;
 - Non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;
 - L'accesso e l'uscita avvengano in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;
 - I depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade e spazi pubblici non sono consentiti nelle zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo per l'igiene pubblica e ambientale, previa nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale, in aree industriali e artigianali, o in appositi siti destinati a tale scopo;
 - L'esposizione a ciclo libero di veicoli e merci in genere, è consentita su aree indicate dal Comune, condizionatamente all'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare, nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la pubblica incolumità;
 - Le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, o di tipo permanente quali bocche di lupo e lustriere necessarie per il passaggio di luce ed aria in ambienti interrati, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche;



- La formazione, anche temporanea, di accumuli su suolo pubblico o privato del territorio comunale, per il deposito di rifiuti solidi, quali cascami, relitti, rottami ecc., e di discariche è vietata. La discarica dei materiali edili è consentita esclusivamente nelle aree appositamente autorizzate.
 - Gli impianti di captazione dell'energia alternativa solare sono ammissibili in rapporto alla compatibilità degli effetti derivanti dall'inserimento dell'impianto con le caratteristiche formali dell'edificio. I pannelli vanno sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, vanno disposti quanto più possibile secondo l'inclinata delle stesse;
 - La sistemazione degli impianti a rete, elettrici, telefonici, di distribuzione del gas metano e degli altri impianti in aree urbane, è consentita solo se interrati a norma, consentendosi le linee aeree solo in aree extraurbane, se compatibili con la qualità ambientale dei siti;
5. Ove le opere o i manufatti suddetti comportassero interventi edilizi, seppur modesti e provvisori, ma che modificano dello stato dei luoghi, essi sono eseguibili solo previa denuncia d'inizio attività.

ART. 81. INTERVENTI IN SANATORIA

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda, può presentare al Responsabile del SUE una richiesta volta ad ottenere un permesso costruire in sanatoria.
2. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati propri del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività:
 - a) Relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
 - b) Elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
3. Il rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
4. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
5. In caso di mancato ritiro del titolo abilitativo in sanatoria, ovvero del mancato pagamento dell'oblazione di cui al precedente punto 4, entro il termine di 60 giorni verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.



CAPO V – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ART. 82. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

1. Sono sottoposte al pagamento del Contributo di Costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, tutti gli interventi di:
 - a) Ristrutturazione edilizia;
 - b) Ristrutturazione urbanistica;
 - c) Nuova costruzione.
2. Il Contributo di Costruzione è commisurato, ai sensi dell'art. 16 c.3 e seguenti del D.P.R. 380/2001 all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio Comunale in base a quelle definite dalla Regione Calabria. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune in caso d'inerzia della Regione e comunque non oltre cinque anni in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
3. La quota di Contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune mediante apposita deliberazione.
4. Nell'ambito degli interventi relativi a Piani Urbanistici Attuativi, il soggetto privato è obbligato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dalla relativa convenzione. Tale realizzazione avverrà a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. Le opere realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune;
5. In alternativa a quanto previsto dai precedenti commi, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito degli interventi ricadenti nei Piani Attuativi Unitari, può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui LL.PP. e procedere alla realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L'ammontare di tale pagamento, sostitutivo del versamento degli oneri di urbanizzazione, non potrà in ogni caso essere inferiore agli oneri di urbanizzazione stessi, calcolati secondo le tabelle parametriche regionali vigenti.
6. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i costi di costruzione ad essi relativi non devono superare i valori determinati per le nuove costruzioni.

ART. 83. RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del titolo abilitativo si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi di apposita convenzione tipo.
2. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - Per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L. 153/1975 e s.m.i.;
 - Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;



- Per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché, per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - Per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
3. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

ART. 84. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base a parametri regionali, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10% del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate negli articoli precedenti venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.



CAPO VI – ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 85. COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare del titolo abilitativo dovrà comunicare al SUE la data di inizio dei lavori entro trenta giorni dall'effettivo inizio degli stessi. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi ed i recapiti del titolare, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore.
2. I lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.
3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza, e trasmesso il Certificato di Regolarità Contributiva.
4. Qualora sia accertata la violazione delle certificazioni e documentazioni di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

ART. 86. RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera assunta al protocollo la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale, ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione o comunque la verifica di un funzionario comunale, provvede:
 - a) Ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - b) Ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

ART. 87. ORDINE DI CANTIERE

1. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o danno si per tutta la durata dei lavori, e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
2. All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi e cognomi del titolare del titolo abilitativo e del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente oltre alle figure, ove previste, di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.
3. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti:
 - Copia del titolo abilitativo con gli allegati grafici, copia del progetto strutturale depositato, la documentazione ove prevista, di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;



- Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento;
- I verbali dei caposaldi planimetrici e altimetrici, degli allineamenti, dei punti scarico delle fognature e degli attacchi idrici, redatti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 88. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

1. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al responsabile del SUE, con indicazione della motivazione e l'individuazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. Il permesso di occupazione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi e è subordinato al pagamento della tassa di occupazione spazi e aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere del permesso di occupazione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.
2. Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

ART. 89. SALVAGUARDIE IN CASO DI SOSPENSIONE E AD ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Qualora per un qualsiasi motivo, debba sospendersi un lavoro già iniziato, il titolare del permesso di costruire, e per esso il direttore dei lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta all'Ufficio Edilizia del Comune, indicando in tale comunicazione anche i motivi che hanno indotto alla sospensione stessa. Uguale comunicazione dovrà essere fatta anche per segnalare la data di ripresa dei lavori.
2. Il proprietario ed il costruttore che interrompono per qualsiasi ragione l'esecuzione di un'opera intrapresa, hanno l'obbligo solidale di far eseguire i lavori ritenuti necessari, per la salvaguardia dell'igiene e della pubblica incolumità. In caso di inadempimento di tale prescrizione, il Comune può provvedere all'esecuzione d'ufficio di detti lavori, rivalendosi poi della spesa sui responsabili ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia.
3. Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori il costruttore ha l'obbligo di far rimuovere gli steccati, i ponti o quanto altro posto per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni impedimento ed ingombro.

ART. 90. DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie è prescritto procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisorie diverse ecc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.
2. Si deve evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
3. È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dei tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti fatti discendere con cautele attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, saranno ammuccati in appositi spazi ovvero dentro gli steccati, quando non siano versati direttamente dai canali nei mezzi di trasporto.
4. Rimane comunque vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.
5. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle vari, il costruttore è obbligato a rimetterli in opera a totale sua spesa.
6. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. Le pareti degli scavi debbono essere pertanto, assicurate con puntelli, sbatacchiature,



rivestimenti complessi o parziali, o con qualsiasi altro mezzo suggerito dall'arte. In loro mancanza le pareti debbono avere una inclinazione adeguata alla natura del terreno, alla profondità dello scavo, secondo il naturale declivio.

7. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente con appositi mezzi agli scarichi pubblici, ovunque siti, anche se esterni al territorio urbanizzato.
8. Negli scarichi pubblici i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.
9. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

ART. 91. RINVENIMENTI

1. Il titolare di titolo abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Amministrazione Comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

ART. 92. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo, sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse sono riscosse coattivamente secondo le leggi vigenti.

ART. 93. VIGILANZA SUGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi degli artt. 27 e 28 del D.P.R. 380/2001
2. I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.
3. Le verifiche vanno effettuate per constatare:
 - La tenuta in cantiere del titolo abilitativo dell'intervento e degli allegati di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante gli estremi del titolo i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice;
 - L'esecuzione delle opere in conformità del progetto allegato al titolo abilitativo ed il riscontro di eventuali difformità.
4. Per l'espletamento dei compiti di vigilanza gli agenti comunali incaricati hanno diritto di accedere ovunque si eseguono lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa visione della condotta dei lavori.



5. Dell'esito delle verifiche va redatto apposito verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori, l'impresa esecutrice e, se del caso, il progettista dell'opera.
6. Qualora sia constatata, dai competenti incaricati comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il verbale va trasmesso al dirigente tecnico responsabile che adotterà, ove le difformità non siano sanabili con atti autorizzativi in sanatoria, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti conseguenziali di competenza in applicazione delle norme previste dal capo II della parte I del D.P.R. 380/2001 citato in materia di sanzioni, a cominciare dalla immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
7. Ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede, sollecitamente ad informarli trasmettendo ad essi il richiamato processo verbale.
8. Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità non sanabile, in difformità essenziale o in difformità totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il dirigente tecnico responsabile dà comunicazione dell'illecito all'Autorità Giudiziaria; in simili casi di opere abusive si procederà alle sanzioni prescritte dall'art. 44 e seguenti del D.P.R. 380/2001.
9. Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, si applicano le disposizioni dell'art. 44 dello stesso D.P.R., con relative sanzioni amministrative, civili e penali.
10. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al presente articolo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal presente articolo.
11. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART. 94. ILLEGITTIMITÀ E SANZIONI

1. Le diverse tipologie di illegittimità e di abusivismo accertabili attraverso la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia e le relative responsabilità e sanzioni sono definite dagli artt. dal 30 al 48 del Capo II Titolo IV del D.P.R. 380/2001.



CAPO VII – CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 95. ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI

1. Per ultimazione dei lavori degli interventi di nuova costruzione e, ove necessario, delle ristrutturazioni edilizie, si intende l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle stesse.
2. Per i restanti interventi eseguiti a seguito di DIA o SCIA l'ultimazione corrisponde all'esecuzione di tutte le opere denunciate.
3. Per le opere infrastrutturali l'ultimazione equivale alla consegna all'ente competente delle opere, conseguente alla dichiarazione della piena utilizzabilità delle stesse.
4. Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori il titolare del titolo abilitativo, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi il SUE verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo, redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo.
5. L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo SUE del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del titolo abilitativo dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.
6. Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del permesso di costruire, prima della richiesta di agibilità il titolare, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:
 - Al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001, per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
 - Al certificato di conformità, da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, dei manufatti ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001;
 - Al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con DIA;
 - Al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 117 del D.P.R. 380/2001, per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.

ART. 96. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene richiesto e rilasciato dal SUE con riferimento ai seguenti interventi:
 - Nuove costruzioni;
 - Ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - Interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del titolo abilitativo è tenuto a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria.
4. Il certificato di agibilità viene rilasciato nelle modalità, nei tempi e nei limiti di quanto prescritto dagli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 in materia edilizia.
5. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata:



- a) Copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del R.D. 652/1939 e s.m.i.;
 - b) Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla salubrità degli ambienti;
 - c) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del D.P.R. 380/2001, nonché all'art. 1 della L. 10/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. 380/2001.
6. IL SUE comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 5, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della L. 241/90.
7. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il Responsabile, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
8. E' compito del Dirigente verificare la seguente documentazione:
- a) Certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001, attestante, tra l'altro, la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al Capo IV della Parte II del D.P.R. 380/2001;
 - b) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 380/2001.
9. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 7, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
10. Il termine di cui al comma 7 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
11. Il documento con il quale il Responsabile del Procedimento rilascia l'autorizzazione all'agibilità deve contenere:
- a) La generalità del richiedente;
 - b) L'esatta ubicazione dell'immobile e la sua identificazione catastale;
 - c) Gli estremi del titolo abilitativo e delle eventuali varianti alle quali la costruzione è legata;
 - d) Gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterna all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;
 - e) La destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
 - f) Gli estremi della denuncia della nuova costruzione presentata al N.C.E.U.

ART. 97. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Il Responsabile del SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con il regolamento edilizio, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal REU e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
2. Per le abitazioni esistenti il Responsabile del SUE può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:



- a) Condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) Alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- c) Insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
- d) Insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- e) Mancata disponibilità di acqua potabile;
- f) Assenza di servizi igienici;
- g) Mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
- h) In generale, mancanza dei requisiti di agibilità così come definiti dal presente REU.



SEZIONE II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO I – NORME IGIENICHE E FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI

ART. 98. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. 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.
2. I locali sono suddivisi, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: A1 e A2.
3. 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.
4. 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 e depositi;
 - f) Attività artigianali e commerciali non nocive o moleste.
5. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni: essi si dividono in S1, S2, S3 e S4
6. Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
7. Il tipo S2 comprende:
 - a) Scale;
 - b) Corridoi e disimpegni;
 - c) Autorimesse di solo posteggio superiori ai 20 mq;
 - d) Locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - e) Lavanderie e stenditoi;
8. Il tipo S3 comprende:
 - a) Locali macchine con funzionamento automatico ovvero locali macchina degli ascensori, locali per impianti tecnologici limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo;
 - b) Vani corsa degli ascensori
 - c) Vani e torrioni scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura;
9. Il tipo S4 comprende:
 - a) Box auto di estensione non superiore a 20 mq;
 - b) Sottotetti e locali seminterrati non abitabili, così come definiti dal presente REU
 - c) Locali completamente interrati;
 - d) Porticati e logge così come definiti dal presente REU
 - e) Pertinenze così come definite dal presente REU
10. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Ufficio.



11. I locali compresi nelle categorie S3 ed S4 non concorrono alla determinazione della Superficie utile lorda e del Volume costruito.

ART. 99. AGIBILITÀ DEI LOCALI. ALTEZZE MINIME

1. I locali di categoria A1 e A2 per essere agibili devono avere le seguenti altezze minime:
 - a) L'altezza libera dei locali non deve essere minore di ml 2,70;
 - b) Nel caso di soffitti non piani l'altezza media non inferiore a ml 2,40;
 - c) Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml 2,40;
 - d) Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti, legittimamente realizzate;
 - e) La minima altezza che intercorre tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a ml 2,70, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone e ml 2,40 ove i soppalchi siano destinati a locali di tipo S1;
 - f) La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.
 - g) Per l'edilizia scolastica, i locali commerciali e in generale per tutti i locali ad uso pubblico l'altezza libera dei locali deve essere maggiore o uguale a ml 3,00.
2. I locali di categoria S1 e S2 per essere agibili devono avere altezza minima interna non inferiore a ml 2,40

ART. 100. AGIBILITÀ DEI LOCALI. SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1. I locali di categoria A1 punti a) e b) per ogni abitante devono assicurare una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi;
2. Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00.
3. I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00; la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a ml 2,10.
4. I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5,00.
5. In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a mc. 15,00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a mc. 26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.
6. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 per una persona e non inferiore a mq. 38,00, se per due persone.
7. I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00. Tale disposizione non si applica per gli immobili esistenti e regolarmente realizzati prima del presente regolamento.
8. I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.
9. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, 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 o stanze di soggiorno o pranzo;



10. 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.
11. Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d), devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da WC e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso;
12. La superficie minima per un WC è di mq. 1,20 e la larghezza minima ml 0,90;
13. I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;
14. Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie;
15. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico di nuova realizzazione devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime ml 1,80 x ml 1,80; detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche specifiche.

ART. 101. AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI. ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

1. Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso; il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.
2. I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
3. Per le nuove costruzioni di locali di categoria A, per ciascun locale d'abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionale, in modo da assicurare un valore di fattore luce non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
4. I locali di categoria A2, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, in alternativa a quanto prescritto per i locali di categoria A1, possono sopperire mediante l'installazione di opportuni impianti di illuminazione artificiale e climatizzazione ambientale, salvo ulteriori prescrizioni dovute a leggi e/o regolamenti specifici.
5. Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari, di categoria A2, diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di sufficiente illuminazione e ventilazione naturale, si deve ricorrere alla illuminazione artificiale e climatizzazione, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici idonei.
6. I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.
7. I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

ART. 102. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedito nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla L. 13/1989 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 236/1989, dalla L. 118/1971, nonché, da tutte le leggi vigenti in materia.
2. I progetti di cui al comma 1 dell'art. 1 della L. 13/1989, dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla L. 13/1989 ed al D.M. LL.PP. 236/1989.



3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

ART. 103. ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
2. I locali classificati come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.
3. Nel caso di locali classificati come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm. 30 indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
4. In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.
5. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.
6. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
7. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

ART. 104. ISOLAMENTO TERMICO

1. Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico, in particolare il D.Lgs. 56/2010, il D.Lgs. 115/2008, il D.Lgs. 192/2005 e il D.Lgs. 311/2006. Ulteriori specificazioni sono contenute al Capo IV parte Quarta del presente REU.
2. Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del permesso di costruire il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal Progettista.
3. Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.
4. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del Permesso a Costruire.
5. Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, si devono comunque osservare le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, tramite l'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:
 - a) Isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
 - b) Isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
 - c) Isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
 - d) Miglioramento della tenuta dei serramenti.



ART. 105. ISOLAMENTO ACUSTICO

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati come A1, A2, S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.
2. I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una 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 legislative vigenti.
3. In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 dB per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati: per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 dB.
4. 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.



CAPO II – REQUISITI FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

ART. 106. EDIFICI AD USO AGRICOLO

1. Sono edifici ed annessi agricoli tutti gli edifici non residenziali destinati alle attività complementari all'agricoltura e l'allevamento, comprese stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero caseari.
2. L'utilizzo agricolo dei manufatti deve essere comprovato dall'approvazione di un piano di sviluppo aziendale redatto da un tecnico abilitato.

ART. 107. SOPPALCHI

1. Il soppalco è una la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare i 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
2. Sono abitabili i soppalchi con altezza netta pari ad almeno ml 2,70, sia degli spazi sottostanti che degli spazi sovrastanti, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. E' consentita l'altezza di ml 2,40 ove i soppalchi siano destinati a locali di tipo S1.
3. La realizzazione del soppalco è:
 - a) Soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
 - b) Consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani e quindi non ha effetto ai fini del computo del volume, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul).

ART. 108. SPORGENZE FISSE E MOBILI

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
 - a) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di ml 1,5 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a ml 4,50 dal piano stradale;
 - b) ml 1,5 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di ml 2,20 dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;
 - c) ml 0,10 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di ml 2,20;
 - d) ml 0,40 per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui oggetto sia compreso tra un'altezza di ml 2,20 e ml 4,50.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal SUE per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.
4. E' fatto divieto di realizzare qualsiasi sporgenza fissa prospiciente le strade e spazi pubblici di larghezza inferiore a ml 6,00.



ART. 109. TERRAZZI

1. Sono definiti terrazzi le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a ml 1,00.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

ART. 110. BALCONI

1. Sono definite balconi le sporgenze della facciata di un edificio munita di ringhiera o parapetto accessibili dall'interno dell'edificio.
2. La profondità dei balconi non può essere maggiore di ml 1,50 e lo sviluppo non può eccedere i 2/3 del perimetro dell'edificio.

ART. 111. SOTTOTETTI

1. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.
2. E' sempre consentita in ogni ATU la realizzazione di sottotetti, quali volumi tecnici non aventi carattere di abitabilità, con il ricorso al titolo abilitativo della Denuncia Inizio Attività.
3. I sottotetti possono essere abitabili o non abitabili; vengono definiti non abitabili, e non vengono computati nel volume consentito, i sottotetti con altezza media interna inferiore a ml 2,40, o comunque destinati a servizi accessori/tecnici o pertinenze dei piani inferiori.
4. Nei locali sottotetto non abitabili la superficie finestrata non può, di norma, superare 1 mq ogni 20 mq di superficie sotto tetto. Nelle coperture di detti locali non sono consentiti abbaini o simili ma solo lucernari e terrazzi a tasca; questi ultimi devono avere una superficie non superiore al 15% della superficie netta del sottotetto.
5. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.
6. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre essere opportunamente coibentato ed impermeabilizzato.
7. I sottotetti non abitabili hanno come scopo il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Possono essere realizzati su edifici esistenti e su manufatti di nuovo impianto sempre che rispettino l'altezza massima realizzabile nella zona territoriale di appartenenza.
8. I sottotetti non abitabili di cui al comma precedente non concorrono alla determinazione della volumetria complessiva.

ART. 112. SEMINTERRATI E LOCALI INTERRATI

1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa.
2. I locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:
 - a) Altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente REU;



- b) L'aeroilluminazione sia diretta ovvero se artificiale sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;
 - c) Lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
 - d) In caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restando che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico;
3. I locali di cui al presente articolo sono ad uso esclusivo delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, non potendosi autonomamente ne fittare, ne dare in uso e ne alienare.
 4. Nel caso di locali o strutture interrati, questi debbono essere posti a distanza dal confine (Dc) e dalle strade (Ds) non inferiore a ml 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza.
 5. E' sempre consentita in ogni ATU, compatibilmente con i risultati dello Studio Geologico - Tecnico, la realizzazione di locali ai piani seminterrati ed interrati. In particolare il numero degli interrati dovrà essere tale da non interferire con la stabilità idrogeologica dei siti.

ART. 113. ABBAINI E LUCERNARI

1. Gli abbaini sono ammessi, previo rilascio di Permesso di Costruire, qualora si verifichi almeno uno dei seguenti casi:
 - a) Non sia altrimenti possibile l'accesso alla copertura;
 - b) Nel caso che i locali sottotetto siano legittimamente agibili (vani utili e/o pertinenziali) ai sensi del presente REU e siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione
2. Deve comunque prevalere, su ogni altro criterio di giudizio, il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell'ambiente circostante, fatte salve le seguenti prescrizioni:
 - a) La larghezza massima esterna delle pareti verticali delimitanti gli abbaini non dovrà superare ml 2,00;
 - b) Il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura alla gronda dell'abbaino non dovrà superare ml 2,00;
 - c) L'altezza del colmo dell'abbaino non dovrà superare l'altezza del colmo della falda in cui l'abbaino stesso si apre;
 - d) La distanza fra un abbaino e l'altro non dovrà essere inferiore a ml 4,00.
3. I lucernari sono consentiti nei casi in cui la superficie finestrata apribile non ecceda il rapporto di 1/8 della superficie di pavimento dei locali di pertinenza.
4. Il posizionamento di abbaini e lucernari nel manto di copertura è consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto.

ART. 114. PORTICATI

1. Il porticato è una galleria aperta al pubblico aperta su almeno tre lati, collocata all'esterno e al piano terreno di un edificio.
2. I porticati, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a ml 2,00 di larghezza e ml 3,00 di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il SUE si riserva di fissare misure diverse.



3. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, il SUE, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

ART. 115. PREFABBRICATI

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

ART. 116. CORTILI E CAVEDI

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a ml 4,00, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.
3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a ml 4,00 ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
 - Altezza fino a ml 10,00, lato min. ml 2,50, superficie minima 6,00 mq;
 - Altezza fino a ml 15,00, lato min. ml 3,00, superficie minima 9,00 mq.
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

ART. 117. PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. I parcheggi, dovuti ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942 così come sostituito dall'art. 2 della L. 122/1989 devono essere ricavati negli spazi aperti di pertinenza degli edifici interessati dall'intervento o altresì essere ricavati negli interrati o all'interno delle costruzioni (garage e box auto).
2. I parcheggi di cui al comma precedente devono essere vincolati nell'uso pertinenziale ed esclusivo delle unità immobiliari con atto pubblico registrato e trascritto.

ART. 118. SERVITÙ PUBBLICHE

1. Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) Targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
 - b) Piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;



- c) Apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d) Cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
 - e) Sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
 - f) Orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
 - g) Lapidi commemorative;
 - h) Ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
2. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
 3. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
 4. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
 5. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
 6. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

ART. 119. AREE ESTERNE PAVIMENTATE

1. Le aree pavimentate sono superfici impermeabili, che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche. Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e se, destinate al pedone, essere in materiali antisdrucchiolevoli, se destinate al traffico ciclistico in materiali di colore tale da aumentarne la visibilità diurna e notturna, se destinate al traffico veicolare in materiali insonorizzanti.
2. Preferibilmente si utilizzeranno elementi in pietra tipici dell'ambiente urbano, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato in luogo di impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni con esclusione di sottofondi di cemento. Si consiglia l'interruzione di queste superfici con superfici permeabili o semipermeabili, per aiuole e verde d'arredo.
3. E' vietato l'uso di asfalti al di fuori delle aree strettamente necessarie al transito di mezzi. Per tali superfici è auspicabile l'utilizzo di asfalti fotocatalitici.
4. In ogni caso le superfici pavimentate dovranno avere una estensione contenuta entro i limiti espressi dagli indici di permeabilità contenuti nel REU del PSC.



CAPO III – REQUISITI TECNICO – COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI

ART. 120. DECORO DELLE COSTRUZIONI

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere realizzate con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

ART. 121. DISCIPLINA DEL COLORE

1. Le tinteggiature, gli intonaci, i diversi materiali di rivestimento le porte e gli infissi in generale devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico formanti un solo corpo di fabbrica devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale. Laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato, può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. E' vietato installare, modificare o sostituire in parte porte finestre inferriate serrande ecc. con altre di materiale e/o colore diverso da quello delle altre già esistenti sulle facciate delle altre parti del fabbricato. In caso di sostituzione totale di tali elementi questi devono comunque essere armonizzati per colore e materiale all'ambiente circostante.
8. Il Comune si riserva la possibilità di redigere piani del colore interessanti parti del territorio comunale cui uniformare le scelte cromatiche delle nuove edificazioni, ovvero cui assoggettare interventi di manutenzione straordinaria o restauro. In tal caso le previsioni del presente REU si intenderanno automaticamente adeguate alle prescrizioni di suddetti specifici piani.

ART. 122. DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

1. Per le zone territoriali omogenee "A", così come definite dal D.M. n. 1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree e per i beni storici, monumentali soggetti ai vincoli del D.lgs. n. 42/04, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti e comunque nel rispetto di quanto previsto dal REU del PSC.



2. Nelle nuove costruzioni i progetti devono indicare i materiali che saranno utilizzati per il rivestimento delle facciate o parti di esse. In relazione a ciò debbono, congiuntamente, essere precisate le modalità di realizzazione di tali superfici indicando i criteri per il proporzionamento delle linee di fuga e giunzione, avendo cura di indicare le finiture adeguate al contesto nel caso di interventi nel centro abitato o ad esso limitrofo.

ART. 123. AREE INEDIFICATE O INEDIFICABILI ED IMMOBILI IN DISUSO

1. Le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono, ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica da parte della proprietà, assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza.
2. La proprietà è tenuta ad esercitare la custodia di aree ed edifici e gli stessi dovranno essere recintati con strutture che ne mantengano la visibilità e dovranno essere adottati tutti i provvedimenti volti ad impedire l'accesso ad estranei, come specificato ai commi successivi.
3. La proprietà dovrà provvedere ad eseguire periodici interventi di pulizia, taglio della vegetazione, disinfestazione e derattizzazione.
4. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la realizzazione di opere provvisorie, che, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
5. In caso di inottemperanza alle presenti disposizioni può essere ordinata alla proprietà l'esecuzione degli opportuni interventi.

ART. 124. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico - artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Fatto salvo il parere obbligatorio, ove previsto, dell'Ente che sovrintende alla tutela, negli edifici classificati di interesse monumentale, tipologico e storico - testimoniale il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.
5. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvergono durante gli interventi edilizi devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

ART. 125. COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.
3. I canali di gronda e le pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.



4. Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
5. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, le pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di ml 2,50 dal piano stradale; negli altri casi, è consentito installare le pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno ml 1,20.
6. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

ART. 126. MURI DI SOSTEGNO

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a ml 3,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a ml 3,00, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate, da confine e da strade.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, rispettando le prescrizioni soprariportate, le caratteristiche stradali, il SUE, sentito il parere della Commissione Edilizia e degli uffici destinati alla manutenzione delle strade, potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre assicurata la distanza di ml 1,5 dal ciglio stradale.
4. Il SUE, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione. Nel caso di muri in cemento può richiedere l'uso di additivi coloranti o l'esecuzione del manufatto faccia a vista.

ART. 127. PARAPETTI E RINGHIERE

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta di uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono avere altezza non inferiore a ml 1,00 e non superiore a ml 3,00; quando la recinzione sia eseguita con muro sottostante alla cancellata, l'altezza del muro non dovrà superare i ml 0,80 e presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;
3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere i materiali devono essere consoni alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e/o del contesto ambientale del sito.

ART. 128. RECINZIONI E CANCELLI

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; il SUE, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.



3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) Con muro pieno di altezza massima di ml 2,50 in centro storico o nelle aree di pertinenza degli edifici classificati beni culturali ed ambientali allorquando, ad insindacabile giudizio del SUE, sentita la commissione edilizia, si trovino in un contesto ambientale adatto;
 - b) Con muretto o cordolo di altezza massima di ml 0,80 sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di ml 2,5;
 - c) Con siepi mantenute ad una altezza massima di ml 2,5 con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal Codice Civile;
 - d) Con cancellata metallica di altezza massima di ml 2,50.
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva o in caso di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda.
5. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipo c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spicco dei muri medesimi.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a ml 2,50 ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade);
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
8. Cabine Enel, telefoniche, contatori del gas e qualsiasi volume tecnico prospiciente la strada dovrà essere realizzato a filo con la recinzione e inglobato armonicamente nel suo disegno.
9. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

ART. 129. PARETI PERIMETRALI

1. L'involucro dell'edificio dovrà assicurare un'adeguata inerzia termica. Dovrà quindi prevedersi un opportuno strato di isolamento termico da realizzarsi o con camera d'aria interposta tra due strati dell'involucro o con uno strato di isolante che può essere interposto tra due strati di involucro o messo in opera "a cappotto"
2. Nella scelta dei materiali e delle tecnologie dovrà valutarsi la capacità degli elementi tecnici a resistere ad urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone, così come la capacità degli elementi di protezione (ringhiere e parapetti) a resistere ad urti da corpo pesante, con riferimento ad esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie o volontarie. In ogni caso si dovrà fare riferimento alle condizioni di sicurezza prescritte dalle norme UNI 9269P.
3. Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza devono essere opportunamente protetti dalla possibilità di intrusioni di insetti e di animali pericolosi o nocivi. In particolare i fori di aerazione di solai e vespai a intercapedine ventilata devono essere sbarrati con reti a maglie fitte.
4. La finitura esterna potrà essere o in pietra locale o mattoni di laterizio a faccia vista, o intonacata con prodotti a base di calce. Sono vietate superfici di pietra estranee alla cultura materiale locale, così come l'utilizzo di intonaci di cemento o intonaci acrilici. Per la realizzazione dei paramenti esterni, alle tecnologie tradizionali del muro di pietra o di mattoni si possono affiancare tecnologie moderne come quelle della facciata ventilata, purché nel rispetto delle suddette prescrizioni sui materiali di finitura. La realizzazione della facciata ventilata assicura il requisito precedentemente illustrato di isolamento termico dell'edificio.



5. Per le cornici si possono invece utilizzare marmi, pietre di taglio e materiali naturali affini tipici della cultura materiale locale. Per gli elementi di dettaglio si può fare riferimento anche a ceramiche, mattoni d'argilla, impasti artificiali di cementi e pietre naturali, elementi metallici (ferro, ottone, rame, zinco).

ART. 130. SERRAMENTI

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza; in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali dedicati, possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di ml 5,00 dal piano del marciapiede rilevato e solo nel caso in cui l'aggetto dell'apertura non superi il metro. I serramenti delle finestre prospicienti le strade prive di marciapiede non possono aprire verso l'esterno.

ART. 131. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

1. E' definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno ml 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
4. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

ART. 132. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

1. Non è ammessa l'istallazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità termo-condensanti) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'istallazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.
2. Al di fuori del Centro Storico, sulle coperture, è consentita l'istallazione di pannelli fotovoltaici e solari per la produzione di energia elettrica ed acqua calda. Sono da preferirsi in ogni caso soluzioni integrate nella copertura.

ART. 133. IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca. Le coperture devono essere munite di canali di



gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

2. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza internamente alla muratura o ai tompagni. Diversamente saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e realizzate in lamiera zincata o rame. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni condotta verticale di scarico; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
3. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.
4. Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani cantinati in presenza anche di eccezionalità atmosferiche, deve essere a totale carico del proprietario.

ART. 134. IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque nere devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
2. Le condutture verticali di scarico delle acque nere devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
3. Le condutture interrate delle acque nere devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
4. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le condutture verticali di scarico delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata.
5. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le condutture verticali di scarico delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque nere sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque nere depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente Servizio dell'Azienda Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale.
6. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'Unità Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale.



ART. 135. MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE

1. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili (art. 2135 del Codice Civile) di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'Autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.
2. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.
3. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.
4. Le canalizzazioni fognarie e le opere connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
5. In mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dall'Ufficio tecnico comunale nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) Per insediamenti di entità superiore a mc 5.000 gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione. Le Autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
 - b) Per gli altri insediamenti, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in impianto di ossidazione totale e nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato n. 5 della deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977.
6. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali.
7. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno ml 1 dai muri di fondazione e non meno di ml 10 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili. Posso essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica, interna, con dotazione non superiore a 30 - 40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.
8. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300 - 400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18 - 20 persone.
9. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
10. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: il SUE stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "disposizioni del Ministero dei Lavori Pubblici - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".
11. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliante, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.



12. Per qualsiasi intervento avente rilevanza urbanistico – edilizia che non rientri nelle tipologie di interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) comma 1 art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. il committente deve preventivamente e subordinatamente provvedere all'adeguamento o alla realizzazione delle infrastrutture fognarie necessarie.

ART. 136. FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE

1. Oltre alle norme dettate dalla L. 1615/1966 e dal relativo regolamento d'esecuzione, e dalla Circolare del M.I. 68/1969 è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, o del tipo con camera di combustione stagna a tiraggio forzato dei fumi solo per edifici esistenti, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui al comma 1.
3. E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite con pietra o altro materiale litoide refrattario. Se il fumaiolo dista meno di ml 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.
5. Le caldaie ed i scaldabagni alimentati a gas metano o a gas di petrolio liquefatti con potenzialità non superiore a 30.000 Kcal/h, possono essere installati all'interno degli edifici purché vengano rispettate le prescrizioni dettate dalle norme U.N.I. C.I.G. 7928/72; 7929/72; 7930/72 e 7931/72 (approvate dal D.M. 23/11/72) e dai successivi aggiornamenti.
6. Per il calcolo dei camini e delle canne fumarie andranno considerate le prescrizioni contenute nelle norme UNI 7129/92 e UNI 96115. Inoltre, per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento di potenzialità al focolare non minore 35 KW, si farà riferimento alle norme UNI 8364 "Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione" e UNI 9317 "Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo".
7. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

ART. 137. ANTENNE

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate. Tali antenne devono essere installate sul tetto dell'edificio da servire.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. Il SUE ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radiotelevisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore e regolamenti comunali a cui si rimanda.



ART. 138. PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'adozione di soluzioni volte a garantire la continuità in quota del percorso pedonale e dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede solo per impossibilità tecnica di realizzare attraversamenti del passo carraio in quota, oppure quando il mantenimento in quota del percorso costringe, per la realizzazione della rampa di accesso carraio, ad una riduzione di calibro del percorso medesimo tale per cui la larghezza minima risulti inferiore a ml 1,00; in ogni caso l'abbassamento dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiede, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, dovrà avvenire a cura del privato, secondo le modalità indicate dal comune.
4. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
5. Nelle nuove costruzioni o nel caso d'apertura di nuovi passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a ml 4,50 e l'accesso da tali spazi al suolo pubblico deve avvenire preferibilmente in orizzontale. E' da intendersi come "carreggiata" la porzione di strada utilizzata per il transito dei veicoli, escludendo la porzione di strada utilizzata invece per la sosta dei veicoli parallela al marciapiede. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di ml 12,00 dagli angoli delle strade.
6. In ogni caso, qualora il passo carraio sia a servizio di spazi di sosta interrati con rampa di accesso, la distanza tra il filo interno del marciapiede e l'inizio della rampa dovrà essere almeno pari a ml 4,50, per consentire la fermata in condizioni di sicurezza del veicolo in attesa di immettersi sulla strada.
7. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai, la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a ml 3,00.
8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella posizione in cui si trovano. Tuttavia nel caso di modifiche dell'accesso carraio (con modifica delle sue dimensioni o della sua posizione originaria anche senza alterazione delle sue dimensioni), di interventi sulle recinzioni (sostituzione integrale, compreso il muro di sostegno e piantane del cancello), di ristrutturazione del complesso edilizio, di ampliamenti dei fabbricati, di demolizione e nuova costruzione di edifici di cui sono pertinenza, anche i passi carrai esistenti devono essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti, compreso l'arretramento.
9. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno ml 4,50, atto alla sosta di un'autovettura.
10. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.



ART. 139. STRADE E PASSAGGI PRIVATI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.



CAPO IV – REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ART. 140. PRESCRIZIONI IN MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E DI BIOARCHITETTURA

1. Il PSC promuove l'applicazione dei principi di bioarchitettura, il risparmio energetico e la qualità ambientale degli interventi edilizi.
2. Il REU fa proprio i vantaggi derivanti dal D.Lgs. 56/2010, dal D.Lgs. 115/2008, dal D.Lgs. 192/2005 e il dal D.Lgs. 311/2006.

ART. 141. MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI ENERGETICHE INVOLUCRO

1. Si applicano le prescrizioni del presente articolo nei casi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia. In caso di ristrutturazione si applicano altresì le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.Lgs. 192/2005.
2. Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).
3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.
4. E' obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da ridurre i valori massimi di trasmittanza termica U, riportandoli a quelli stabiliti dal D.P.R. 59/2009 e s.m.i., che sono:
 - Trasmittanza termica U delle strutture verticali opache: 0,34 W/mqK;
 - Trasmittanza termica U delle strutture opache orizzontali o inclinate di copertura: 0,30 W/mqK;
 - Trasmittanza termica U delle strutture opache orizzontali di pavimento: 0,33 W/mqK;
 - Trasmittanza termica U delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi: 2,2 W/mqK;
 - Trasmittanza centrale termica U dei vetri: 1,7 W/mqK.
5. In presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza termica, deve essere di tipo ventilato od equivalente.
6. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che né verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà.

ART. 142. MIGLIORAMENTO EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI TERMICI

1. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 660/1996, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.
2. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.



3. Per gli edifici di nuova costruzione con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

ART. 143. MIGLIORAMENTO EFFICIENZA IMPIANTI ELETTRICI

1. Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, per edifici del terziario e pubblici, per il residenziale solo per le parti comuni è obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica ed è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica.
2. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.
3. Le disposizioni del presente articolo sono raccomandate, ma facoltative per gli edifici residenziali.

ART. 144. IMPIEGO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

ART. 145. MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE AMBIENTALE

1. Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:
 - a) L'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
 - b) L'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.
2. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.
3. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

ART. 146. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE ED ABITATIVA

1. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico.



2. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

ART. 147. CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria in qualsiasi intervento edilizio l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Si deve altresì prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi e aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:
 - a) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:
 - Anaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
 - Lavaggio delle aree pavimentate;
 - Usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
 - b) Usi compatibili interni agli organismi edilizi:
 - Alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
 - Alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
 - Distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
 - Usi tecnologici relativi, come ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva.
2. Nell'ambito dell'urbanizzazione primaria degli Ambiti Territoriali del Territorio Urbanizzabile dovrà essere prevista la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica si dovrà prevedere che l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.
4. Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc.



CAPO V – PERTINENZE E MANUFATTI TEMPORANEI

ART. 148. PERTINENZE. DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE

1. Sono da considerarsi pertinenze:

a) Gazebo e pergolati con le seguenti caratteristiche:

- Sc: mq 15,00;
- H: ml 2,60;
- Struttura smontabile, non tamponabile, in montanti e travi in legno o metallo, coperta con materiali leggeri, quali teli in tessuto o PVC, leggero e cannucciaia o con pannelli solari (aumentando la superficie coperta max a mq 24,00);

b) Tettoia e pensilina con le seguenti caratteristiche:

- Struttura leggera in legno, semplicemente poggiata sul terreno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- Sc: mq 10,00;
- H: ml 2,40;
- Installazione, possibilmente, nei retro degli immobili;

2. Per gli spazi pubblici o ad uso pubblico, sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi. I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo semplicemente poggiata sul terreno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione. E' inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato. Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

3. Le pertinenze, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- Non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- Non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- Non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- Dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- Non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- Nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
- Per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
- Ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- Non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- Non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di ml 5,00 da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.



4. Le pertinenze si realizzano con DIA. I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nel presente REU, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di “pertinenza”, sono considerati interventi di “nuova costruzione”, soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.
5. I manufatti di cui al presente REU, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti. Sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in relazione allo specifico tipo di intervento.

ART. 149. INSERIMENTO DELLE PERTINENZE NEL CONTESTO

1. Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.
2. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato. Pertanto nella DIA dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale. Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la DIA dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

ART. 150. MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE

1. Si definiscono temporanei quei manufatti il cui uso è realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili. La temporaneità o precarietà di un manufatto prescinde dalle sue caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo e discende unicamente dall'uso a cui è destinato; non è opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione. La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che, la installazione stagionale ripetuta, comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.
2. Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installati; la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga. La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative di sicurezza e non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. I manufatti da installare per esigenze temporanee dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare e con materiale leggero (legno, metallo, ecc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità.
3. Le costruzioni per esigenze meramente temporanee sono subordinate ad apposita autorizzazione, da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di seguito riportate:
 - Le costruzioni temporanee sono autorizzate una e una sola volta per un periodo non superiore a tre mesi continuativi;
 - Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata dei manufatti anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione;
 - È consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi;
 - I manufatti temporanei su aree pubbliche, oltre allo specifico nulla osta dell'Ente proprietario del suolo, sono anche regolamentati dalla normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.
4. Chiunque intenda installare manufatti per esigenze temporanee, soggette ad autorizzazione, deve presentare al SUE, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:



- a) Domanda in carta semplice, a firma del proprietario del suolo interessato, per ottenere l'autorizzazione alla installazione. La domanda dovrà indicare anche il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato e le motivazioni che giustificano la necessità di installarlo;
 - b) Planimetria di zona in scala adeguata con indicato il punto di installazione;
 - c) Rappresentazione grafica del manufatto;
 - d) Documentazione fotografica dei luoghi;
 - e) Eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
 - f) Dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
 - g) Copia della eventuale autorizzazione amministrativa alla occupazione di suolo pubblico.
5. Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.
 6. Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo rispetto a quello autorizzato, dovrà essere presentata nuova richiesta di autorizzazione entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini stessi. La proroga potrà essere concessa per un periodo non superiore a tre mesi.
 7. Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio o nel caso di omessa richiesta di autorizzazione, esso sarà considerato a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio del D.P.R. 380/2001 per gli interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire.



CAPO VI – NORME COSTRUTTIVE PER LA SICUREZZA ANTISISMICA

ART. 151. CARATTERIZZAZIONE DEL RISCHIO SISMICO

1. Ai sensi della Nuova Classificazione Sismica del Territorio Nazionale, indicata nell'O.P.C.M. 3274/2003, aggiornata con la D.G.R della Calabria n. 47 del 10/02/2004 il territorio del Comune di Morano Calabro rientra nella zona sismica 2.
2. In relazione alla pericolosità sismica e di elementi di esposizione al rischio sismico, risulta necessario, l'adeguamento sismico dell'edificato esistente e messa in sicurezza degli edifici, in special modo lungo le faglie che attraversano il centro urbano in cui sono prevedibili possibili spostamenti relativi dei terreni di fondazione in caso di scuotimento sismico, e nelle altre situazioni a maggiore pericolosità sismica locale.
3. Le caratteristiche sismiche locali sono riportate negli elaborati dello Studio Specialistico Geologico – Tecnico SSG 18, SSG 19, SSG 20.
4. Nell'attuazione del PSC, per ogni strumento attuativo o di pianificazione negoziata lo studio di pericolosità sismica dovrà consentire di dettagliare i gradi di pericolosità a livelli congrui, ed essere accompagnato da uno studio di vulnerabilità edilizia-urbana e delle infrastrutture e della mobilità, ai fini dell'identificazione dei rischi.

ART. 152. REQUISITI FONDAMENTALI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

1. Le prescrizioni del presente capo sono applicate nei seguenti casi:
 - Nuova costruzione, qualora comportino costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della loro sagoma;
 - Il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione straordinaria, qualora comportino interventi nelle strutture;
 - Ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, qualora comportino interventi nelle strutture oppure si riferisca ad un cambio di destinazione d'uso che comporti un aumento della classe d'uso dell'edificio o comunque un incremento dei carichi globali in fondazione superiori al 10%, e nei casi di demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio.
2. Gli organismi edilizi dovranno rispettare come requisito fondamentale la resistenza (con adeguata sicurezza) alle azioni cui potranno essere sottoposti, rispettando le condizioni necessarie per il loro esercizio normale; va comunque assicurata anche la durabilità dell'opera.
3. Le azioni da considerare nelle costruzioni comprendono in genere:
 - Pesi propri degli elementi costituenti la struttura,
 - Carichi permanenti,
 - Sovraccarichi variabili per gli edifici,
 - Variazioni termiche ed igrometriche,
 - Cedimenti di vincoli,
 - Azioni sismiche e dinamiche in genere,
 - Azioni eccezionali.
4. La progettazione dovrà rispettare quanto specificato dalle normative nazionali vigenti per il sistema costruttivo impiegato nell'opera, per la destinazione d'uso prevista, per il rapporto che l'opera ha con il contesto (caratteristiche e morfologia del terreno, strade ed edifici contigui).
5. Tutte le opere la cui sicurezza possa interessare la pubblica incolumità sono disciplinate, oltre che dalla specifica normativa vigente per il sistema costruttivo impiegato, anche dalla normativa sismica nazionale e dalla normativa regionale in materia.



ART. 153. LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Per gli interventi di nuova costruzione i requisiti di cui all'art. 152 risultano rispettati quando si applicano le appropriate disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale relative alle modalità di progettazione, alle modalità di verifica progettuale, alle modalità esecutive, ai materiali strutturali da impiegare, alle caratteristiche di sismicità dell'area d'intervento.
2. Le disposizioni normative sono diversificate secondo:
 - Il tipo di struttura portante dell'opera edilizia (muratura, cemento armato normale e precompresso, struttura metallica, strutture prefabbricate, strutture lignee, ecc.);
 - La destinazione d'uso (in quanto variano i carichi d'esercizio e per la maggior protezione da assegnare alle opere di rilevante interesse pubblico);
 - L'ubicazione dell'opera (rispetto al tipo di terreno di fondazione, rispetto alla distanza dalle strade ovvero per la collocazione all'interno di complessi di edifici contigui).

ART. 154. LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente i requisiti di cui all'art. 152 risultano rispettati tramite interventi di:
 - **Adeguamento:** s'intende intervento di adeguamento l'esecuzione di un complesso di interventi tecnici sufficiente a rendere l'opera edilizia atta a resistere alle azioni sismiche definite dalla vigente normativa. L'intervento di adeguamento è riferito all'intera opera edilizia. L'adeguamento si raggiunge quando i criteri di scelta progettuale, le operazioni progettuali e le tecniche esecutive dell'intervento sono conformi alle indicazioni della normativa vigente;
 - **Miglioramento:** s'intende intervento di miglioramento l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'organismo edilizio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza, senza peraltro modificare in maniera sostanziale il comportamento globale. Il miglioramento è raggiunto quando sono rispettate le tecniche d'intervento esecutivo e le soluzioni conformi previste nella normativa nazionale.
2. Negli interventi eseguiti all'interno di complessi di edifici contigui privi di giunti interposti, il progetto dell'opera deve anche documentare la situazione statica degli edifici contigui, a dimostrazione che gli interventi non arrecano aggravii a tale situazione.
3. Per i beni di interesse culturale, ai sensi del comma 4 dell'art. 29 del D. Lgs. 42/2004 è in ogni caso possibile limitarsi ad interventi di miglioramento effettuando la relativa valutazione della sicurezza.

ART. 155. MIGLIORAMENTO SISMICO E TECNICHE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la scelta del tipo, della tecnica, dell'entità e dell'urgenza dell'intervento dipende dai risultati della fase di valutazione del rischio sismico, e deve mirare prioritariamente a contrastare lo sviluppo di meccanismi locali e/o di meccanismi fragili e, quindi, a migliorare il comportamento globale della costruzione.
2. In generale dovranno essere valutati e curati gli aspetti seguenti:
 - Riparazione di eventuali danni presenti.
 - Riduzione delle carenze dovute ad errori grossolani.
 - Miglioramento della capacità deformativa ("duttilità") di singoli elementi.
 - Riduzione delle condizioni che determinano situazioni di forte irregolarità degli edifici, in termini di massa, resistenza e/o rigidità, anche legate alla presenza di elementi non strutturali.
 - Riduzione delle masse, anche mediante demolizione parziale o variazione di destinazione d'uso.
 - Riduzione dell'impegno degli elementi strutturali originari mediante l'introduzione di sistemi d'isolamento o di dissipazione di energia.
 - Riduzione dell'eccessiva deformabilità degli orizzontamenti.



- Miglioramento dei collegamenti degli elementi non strutturali.
 - Incremento della resistenza degli elementi verticali resistenti, tenendo eventualmente conto di una possibile riduzione della duttilità globale per effetto di rinforzi locali.
 - Realizzazione, ampliamento, eliminazione di giunti sismici o interposizione di materiali atti ad attenuare gli urti.
 - Miglioramento del sistema di fondazione, ove necessario.
3. Per le strutture in muratura, inoltre, dovranno essere valutati e curati gli aspetti seguenti:
- Miglioramento dei collegamenti tra solai e pareti o tra copertura e pareti e fra pareti confluenti in martelli murari ed angolate.
 - Riduzione ed eliminazione delle spinte non contrastate di coperture, archi e volte.
 - Rafforzamento delle pareti intorno alle aperture.
4. Per le strutture in cemento armato ed in acciaio si prenderanno in considerazione, valutandone l'eventuale necessità e l'efficacia, anche le tipologie di intervento di seguito esposte o loro combinazioni:
- Rinforzo di tutti o parte degli elementi;
 - Aggiunta di nuovi elementi resistenti, quali pareti in cemento armato, controventi in acciaio, etc.;
 - Eliminazione di eventuali comportamenti a piano "debole";
 - Introduzione di un sistema strutturale aggiuntivo in grado di resistere per intero all'azione sismica di progetto;
 - Eventuale trasformazione di elementi non strutturali in elementi strutturali, come nel caso di incamiciatura in cemento armato di pareti in laterizio.
5. Per la scelta degli interventi di miglioramento sismico degli edifici in muratura ci si può riferire anche a quanto enunciato nelle "Linee Guida per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale alle nuove Norme Tecniche sulle costruzioni elaborate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali nel 2007". Gli interventi possibili possono appartenere a una delle seguenti categorie generali, o a particolari combinazioni di esse:
- Rinforzo di parte o di tutti gli elementi resistenti, al fine di aumentarne selettivamente la resistenza, la rigidezza, la duttilità o una combinazione di esse (ponendo sempre estrema attenzione alle modifiche indotte allo schema strutturale).
 - Inserimento di nuovi elementi, compatibili con quelli esistenti, al fine di eliminare la vulnerabilità locale di alcune parti della costruzione e migliorare il funzionamento complessivo in termini di resistenza o duttilità.
 - Introduzione di una protezione passiva mediante strutture di controvento dissipative e/o isolamento alla base (considerando accuratamente tutte le possibili ricadute sulla conservazione, ed in particolare la presenza di substrati archeologici).
 - Riduzione delle masse (con le dovute precauzioni).
 - Limitazione o cambiamento della destinazione d'uso dell'edificio (in questo caso sarà obbligatoria una verifica di compatibilità alle trasformazioni urbanistiche previste nei piani attuativi e nei cambi di destinazione d'uso degli edifici).



SEZIONE III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 156. MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Dalla data di adozione del PSC, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alle domande di permesso di costruire conformi al PRG previgente e non in contrasto con il PSC adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della LUR 19/02 le misure di salvaguardia scattano dalla data del formale provvedimento di adozione del PSC, durano fino all'approvazione dello stesso, e, comunque per un periodo mai superiore a cinque anni dalla data di adozione dello stesso.

ART. 157. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Le norme del presente REU non si applicano ai permessi di costruire o autorizzazioni già rilasciate prima della sua adozione, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente, purché i relativi lavori siano iniziati entro un anno ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio. Trascorso tale termine si verifica la decadenza dell'autorizzazione.
2. Gli interventi urbanistici di iniziativa pubblica o privata approvati dal Consiglio Comunale sono confermati fino alla validità della convenzione.

ART. 158. ATTIVITÀ ESTRATTIVA. CAVE

1. Nelle aree attualmente destinate alla coltivazione di cave legittimamente abilitate, il PSC conferma l'attività estrattiva di cava quale destinazione transitoria per il completamento dei programmi di coltivazione in essere, per le sole parti residue.
2. L'apertura di nuove cave o riapertura delle vecchie, salvo diverse indicazioni, in materia di programmazione e gestione delle attività estrattive è subordinata alla conformità agli strumenti sovraordinati.
3. Al termine della coltivazione, o alla scadenza delle autorizzazioni, per ciascuna area dovrà essere previsto il ripristino ambientale, riconducendola agli usi previsti dall'ATU di appartenenza. L'Amministrazione si riserva di attivare specifiche azioni per il ripristino ambientale, e più in generale, per la riqualificazione dei siti dismessi, attraverso specifica strumentazione urbanistica attuativa assistita da specifico convenzionamento.

ART. 159. MESSA IN SICUREZZA DI EDIFICI PERICOLANTI

1. L'Amministrazione Comunale, per propria iniziativa o su sollecitazione dei Vigili del Fuoco, con ordinanza sindacale invia una diffida ai proprietari degli immobili fatiscenti le cui condizioni statiche precarie possono incidere sulla pubblica incolumità, affinché effettuino le operazioni necessarie alla messa in sicurezza del fabbricato.
2. Effettuati i lavori di messa in sicurezza dovrà essere inviato all'ufficio competente un certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori entro i termini prescritti nell'ordinanza stessa.
3. Passato il termine prescritto nell'ordinanza, se le opere non sono state realizzate o non è stato consegnato il certificato di cui al comma precedente, il comune effettua le operazioni necessarie alla messa in sicurezza del fabbricato su spese dei proprietari stessi.
4. Nell'ambito del Centro storico per edifici disabitati, l'Amministrazione Comunale, in alternativa alla procedura del precedente comma, può procedere all'esproprio per pubblico interesse e provvedere alla messa in sicurezza, al restauro o alla demolizione dell'immobile stesso.



ART. 160. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI

1. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 50 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni se questi risultano inesistenti o insufficienti.
2. Tale norma è applicabile a condizione che siano comunque rispettati le distanze dai fronti e dai confini.

ART. 161. EDIFICAZIONI IN ADERENZA

1. In tutte le zone è consentita la costruzione sul confine, ma solo in aderenza ad edifici preesistenti o nel caso di formale impegno, da esibire all'Amministrazione da parte dei confinanti, di contestuale edificazione in aderenza dei due fabbricati dei lotti contigui.

ART. 162. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI, DEI SEMINTERRATI E DEGLI INTERRATI

1. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo suolo è consentito per le strutture realizzate antecedentemente la data di entrata in vigore del presente REU, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e il riutilizzo ai fini terziari/commerciali dei piani interrati e seminterrati degli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, purché i volumi trasformabili non siano superiori al 25% del volume dell'edificio e siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dalla legislazione vigente e dal presente regolamento salvo le seguenti:
 - a) per i sottotetti:
 - altezza media ponderale di almeno ml 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione del sottotetto di altezza maggiore a ml 1,50 per la superficie relativa;
 - rapporti pari ad 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a ml 1,50;
 - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato,
 - corredato da prove di carico e certificazione di cui alla L. 1086/1971.
 - b) per i seminterrati e gli interrati:
 - altezza interna non inferiore a ml 2,70.
 - aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.
 - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla L. 1086/1971.
2. Gli interventi di tipo edilizio e tecnologico, per il recupero dei sottotetti ad abitazione, devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di gronda e di colmo, senza l'alterazione della originaria falda di copertura e senza ridurre l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti ad un valore inferiore a ml 2,70. Sono consentiti, invece, le altre opere (aperture botole, scale di collegamento, abbaini, lucernari, terrazzi ecc.) idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti.
3. E' consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dei piani interrati o seminterrati esistenti, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario/commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di ml 2,70.
4. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico, di cui al primo comma, è possibile il riutilizzo dei piani seminterrati e interrati ai fini terziari/commerciali, purché siano recuperati gli standard di cui al D.M. 1444/1968 ovvero, nel caso di impossibilità del rispetto degli standard, sia conferito, da parte dei richiedenti, una superficie idonea alla compensazione degli



standard mancanti, ovvero la monetizzazione, attraverso idonea convenzione, sulla base dei costi d'esproprio all'interno dell'area considerata.

5. Per sottotetti e seminterrati di edifici esistenti, ai fini del presente articolo, si intendono quelli facenti parte di edifici realizzati al rustico compreso la copertura.

ART. 163. PRESCRIZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI MINORI

1. L'esecuzione di lavori abusivi relativi ad interventi di:
 - a) Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro;
 - b) Cambio di destinazione d'uso;
 - c) Realizzazione di soppalchi, che non abbiano comportato aumento di superficie utile o di volume o alterazione della sagoma;

È sanata a tutti gli effetti e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, se gli stessi sono stati completati almeno dieci anni prima dell'approvazione del presente REU.

2. La data relativa al completamento dei lavori è autocertificata dal proprietario dal titolare al godimento del bene o, inciso di nuovi lavori sulle opere così sanate, allegando i documenti dimostrativi (verbali, certificazione dei lavori, fatture, etc.).
3. Resta fermo l'obbligo relativo al rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità e delle opportune variazioni al Catasto.
4. Per i medesimi lavori cui al comma 1, ad eccezione di quelli relativi al cambio di destinazione d'uso, entro i dieci anni dall'approvazione del presente REU, resta ferma la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/1985 e s.m.i.

ART. 164. TOLLERANZA

1. Non costituiscono difformità dalle opere assentite le variazioni non eccedenti il 2% dei parametri prescritti nel provvedimento nel provvedimento autorizzativo (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.) ad eccezione delle distanze tra le facciate.
2. Le tolleranze non sono consentite sugli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

ART. 165. DEROGHE

1. Interventi singolari ed esigenze specifiche nella realizzazione di strutture edilizie possono dar luogo in tutte gli ATU individuati dal PSC, a richiesta e concessioni di deroghe alla normativa localmente vigente, previa adeguata giustificazione degli istanti ad apposite vidimazioni degli organi tutori.
2. Ai sensi degli artt. 14 e 20, comma 10, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del presente strumento urbanistico generale e degli strumenti esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 1444/1968. L'istituto della deroga resta comunque vincolato al rispetto delle prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.



CAPO II – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 166. ENTRATA IN VIGORE E VARIANTI

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente REU sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. Le norme nazionali o regionali che determinano varianti o integrazioni alle disposizioni del presente REU sono immediatamente operative, dalla loro esecutività, senza necessità di revisione o nuova approvazione del presente REU.
3. Le norme procedurali, l'applicazione di ordinanze e regolamenti anche sovracomunali e le loro varianti o integrazioni sono determinate da atti comunali (decretazioni, ordinanze, delibere, circolari) secondo la loro natura e valenza e non comportano riadozione e approvazione del presente REU.
4. Tutte le altre integrazioni e varianti del REU sono approvate secondo la normativa vigente.

ART. 167. VIGILANZA E COERCIZIONE

1. Il SUE esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi delle disposizioni contenute nella L. 47/1985 e s.m.i. ora contenute nel D.P.R. 380/2001.
2. Il SUE esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione della normativa contenuta nel presente REU sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
4. Ove il rispetto e l'applicazione del REU comporti l'esecuzione di opere od attività, il SUE ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. Il SUE notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 639/1910.