



# COMUNE DI CASTROLIBERO

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

LRU n.19 del 16-04-2002 modificata con LR n.14 del 24-11-2006 e s.s.m.m.i.i.



TITOLO:

**R.E.U. adeguato al R.E.T.**  
(versione preliminare)

RAPP.

TAVOLA

PROGETTISTI:

Prof. Arch. mariano Mari



Ing. Amleto Pastore

R.U.P.

Arch. Salvatore Mannarino

IL SINDACO:

Ing. Giovanni Greco

DATA

ADOZIONE

APPROVAZIONE

## **PARTE PRIMA**

### **PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

A - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	7
B - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	10
C - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI .....	10
D - MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, GLI ELABORATI E LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA .....	10
E - REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE, ATTINENTI:.....	10
F - DISCIPLINE RELATIVE AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE;.....	10
G - DISCIPLINE SETTORIALI AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA, TRA CUI LA NORMATIVA SUI REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE E LE PRESCRIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI.....	10

## **PARTE SECONDA**

### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....</b>	<b>22</b>
ART.1 COSTITUZIONE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE).....	22
ART.2 MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE .....	22
ART.3 COORDINAMENTO CON LO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) .....	22
ART.4 ORGANISMI CONSULTIVI .....	22
<b>CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI .....</b>	<b>23</b>
ART.5 AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI .....	23
ART.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	24
ART.7 PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI .....	24
ART.8 SEGNALE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ, SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ .....	24
ART.9 CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI.....	25
ART.10 PARERE PREVENTIVO .....	26
ART.11 ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA.....	26
ART.12 MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO .....	26
ART.13 COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI .....	26
ART.14 CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA.....	27

ART.15	ATTI DI VINCOLO, ATTI DI CESSIONE GRATUITA AI FINI EDILIZI, ATTI D'OBBLIGO UNILATERALI .....	27
ART.16	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	28
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>28</b>
<b>CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>28</b>
ART.17	NORME DI CARATTERE GENERALE .....	28
ART.18	TITOLI ABILITATIVI .....	28
ART.19	COMUNICAZIONI INIZIO, DIFFERIMENTO LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI .....	29
ART.20	COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI .....	29
ART.21	OCCUPAZIONI SUOLO PUBBLICO .....	29
ART.22	COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI ECC. ....	29
<b>CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>30</b>
ART.23	PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	30
ART.24	PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO .....	30
ART.25	CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE.....	30
ART.26	CARTELLI DI CANTIERE .....	31
ART.27	CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI .....	31
ART.28	MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE .....	31
ART.29	SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI.....	32
ART.30	SICUREZZA E FUNZIONALITÀ DELLE OPERE, STABILITÀ DEL TERRITORIO .....	32
ART.31	MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	32
ART.32	RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO .....	32
ART.33	RINVENIMENTI DI MANUFATTI, RESIDUATI BELLICI E/O DI SITUAZIONI CHE COMPORTANO IMPATTO AMBIENTALE .....	32
ART.34	RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI .....	33
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA E PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI. ....</b>		<b>33</b>
<b>CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>		<b>33</b>
ART.35	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI.....	33
ART.36	REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO .....	41
ART.37	REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE.....	41
ART.38	INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI .....	42

ART.39	PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON .....	47
ART.40	SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE .....	47
ART.41	DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI, MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA.....	49
ART.42	PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.....	50
<b>CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....</b>		<b>50</b>
ART.43	STRADE.....	50
ART.44	PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO .....	51
ART.45	PISTE E PERCORSI CICLABILI.....	51
ART.46	AREE PER PARCHEGGIO.....	51
ART.47	PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE .....	52
ART.48	PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI.....	53
ART.49	PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE.....	54
ART.50	CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO .....	54
ART.51	SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO.....	54
ART.52	RECINZIONI .....	55
ART.53	NUMERAZIONE CIVICA DEGLI EDIFICI E NUMERAZIONE INTERNA .....	56
<b>CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....</b>		<b>56</b>
ART.54	AREE VERDI .....	56
ART.55	PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E MONUMENTALE.....	58
ART.56	ORTI URBANI.....	58
ART.57	PARCHI, PERCORSI IN TERRITORIO RURALE .....	59
ART.58	SENTIERI.....	59
ART.59	TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	59
ART.60	TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI SCOPERTE DI PERTINENZA NON EDIFICATE.....	60
ART.61	TUTELA DELLA VEGETAZIONE ESISTENTE.....	60
<b>CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....</b>		<b>60</b>
ART.62	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO .....	60
ART.63	DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE .....	62
ART.64	RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI.....	64
ART.65	DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA .....	64
ART.66	DISTRIBUZIONE DEL GAS .....	65
ART.67	RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	66
ART.68	PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO.....	66
ART.69	TELECOMUNICAZIONI .....	67
<b>CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....</b>		<b>67</b>
ART.70	PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI.....	67
ART.71	FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO.....	68

ART.72	ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI.....	68
ART.73	ALLINEAMENTI .....	69
ART.74	PIANO DEL COLORE.....	69
ART.75	COPERTURE DEGLI EDIFICI .....	69
ART.76	ILLUMINAZIONE PUBBLICA .....	69
ART.77	GRIGLIE ED INTERCAPEDINI .....	69
ART.78	ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI IMPIANTI TECNICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	70
ART.79	SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI.....	71
ART.80	INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE .....	71
ART.81	CARTELLONI PUBBLICITARI .....	72
ART.82	MURI DI CINTA.....	72
ART.83	BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI .....	72
ART.84	CIMITERI MONUMENTALI E STORICI .....	72
ART.85	PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI .....	72
ART.86	INTERVENTI DI OTTIMIZZAZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE DA APPLICARSI NELLA REALIZZAZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI.....	73
<b>CAPO VI</b>	<b>ELEMENTI COSTRUTTIVI.....</b>	<b>74</b>
ART.87	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	74
ART.88	SERRE BIOCLIMATICHE .....	75
ART.89	IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	75
ART.90	COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	76
ART.91	STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	76
ART.92	CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE .....	77
ART.93	INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE.....	77
ART.94	RECINZIONI .....	77
ART.95	MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI .....	78
ART.96	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA .....	81
ART.97	PISCINE.....	81
ART.98	ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI.....	81
ART.99	SPAZI E DOTAZIONI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI .....	82
	<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....</b>	<b>82</b>
ART.100	VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO .....	82
ART.101	VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	82
ART.102	SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI .....	83

## PARTE TERZA

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<b>CAPITOLO 1: OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO .....</b>	<b>84</b>	
ART.103	OGGETTO DEL PIANO .....	84

ART.104	CONTENUTI DEL PSC .....	84
ART.105	QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI .....	85
ART.106	INDICI .....	85
ART.107	DEFINIZIONE DI EDILIZIA SOCIALE E ALLOGGIO SOCIALE.....	85
ART.108	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO.....	86
ART.109	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI.....	88
ART.110	RILEVANZA DEGLI USI DEGLI SPAZI APERTI DI PROPRIETÀ PRIVATA NON AGRICOLI E RELATIVO CARICO URBANISTICO.....	88
ART.111	CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO E EDILIZIO.....	89
ART.112	CATEGORIE DI INTERVENTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE .....	90
ART.113	CATEGORIE DI INTERVENTO ENERGETICO – AMBIENTALE SUGLI EDIFICI E SPAZI APERTI.....	91
ART.114	CATEGORIE DI INTERVENTO ECOLOGICO – AMBIENTALE .....	92
<b>CAPITOLO 3: ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO.....</b>		<b>92</b>
ART.115	SISTEMI E COMPONENTI .....	92
<b>CAPITOLO 4: ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PSC .....</b>		<b>93</b>
ART.116	CARATTERI ED EFFICACIA DEGLI ELABORATI.....	93
<b>CAPITOLO 5.....</b>		<b>94</b>
ART.117	STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA, PROGRAMMI COMPLESSI E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	94
ART.118	LA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	99
ART.119	UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E DIRITTI EDIFICATORI.....	100
<b>CAPITOLO 6 : SISTEMA RESIDENZIALE .....</b>		<b>101</b>
ART.120	COMPONENTI DEL SISTEMA RESIDENZIALE.....	101
ART.121	CITTÀ STORICA.....	101
ART.122	CITTÀ CONSOLIDATA .....	104
ART.123	CITTÀ CONFIGURATA.....	107
ART.124	CITTÀ DA CONFIGURARE .....	108
ART.125	CITTA' CONFIGURATA RURALE- NUCLEI EXTRAURBANI PERIMETRATI DECENTRATI E SPARSI .....	110
<b>CAPITOLO 7: SISTEMA PRODUTTIVO .....</b>		<b>112</b>
ART.126	CITTÀ PRODUTTIVA CONFIGURATA E DA CONFIGURARE .....	112
ART.127	CITTÀ DEI SERVIZI COMUNALI E INTERCOMUNALI .....	112
<b>CAPITOLO 8: SISTEMA AMBIENTALE,STORICO E ARCHEOLOGICO .....</b>		<b>113</b>
ART.128	SISTEMA AMBIENTALE ED AREE AGRICOLE.....	113
ART.129	SISTEMA STORICO E ARCHEOLOGICO.....	117
ART.130	SISTEMA DELLE FASCE DI RISPETTO SOGGETTE A VINCOLI, TUTELE E RISPETTO.....	118
<b>CAPITOLO 9: SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI.....</b>		<b>120</b>
ART.131	SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI.....	120
ART.132	SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO URBANO.....	121
ART.133	VERDE PUBBLICO E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE .....	122
ART.134	SERVIZI PRIVATI .....	123

ART.135	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO .....	123
ART.136	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....	124
ART.137	INFRASTRUTTURE STRADALI .....	124
ART.138	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRADALE.....	125
ART.139	RELAZIONE TRA INTERVENTI URBANISTICI E SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	128
<b>TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI .....</b>		<b>128</b>
ART.140	AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	128
ART.141	DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	128

# PARTE PRIMA

## PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Ai sensi della DGR\_642\_21-12-2016 concernente "Intesa, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Governo, le regioni e i comuni, del 20 Ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del DPR 6 Giugno 2001, n. 380. Recepimento regionale" nel comune di Castrolibero (CS) e nel presente PSC si opera mediante l'applicazione dei principi generali e della disciplina dell'attività edilizia discendenti dalle norme nazionali e regionali riportate nelle tabelle di seguito declinate.

La variante al P.S.C., inoltre, assume i seguenti standard convenzionali:

- quota costruzione: 30 mq/ab di superficie lorda residenziale, di cui 25 destinati ad abitazione e 5 destinati a servizi di prima necessità; 120 mc. di volume lordo residenziale, di cui 100 destinati ad abitazione e 20 destinati a servizi di prima necessità;
- standard servizi: 24 mq/ab;
- standard strade: 7 mq/ab.

### A - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI		
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
<b>1-Superficie Territoriale</b>	<b>ST</b>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>2-Superficie Fondiaria</b>	<b>SF</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>3- Indice di edificabilità Territoriale</b>	<b>IT</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>4- Indice di edificabilità Fondiaria</b>	<b>IF</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>5- Carico urbanistico</b>	<b>CU</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
<b>6- Dotazioni Territoriali</b>	<b>DT</b>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
<b>7 - Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
<b>8 - Superficie coperta</b>	<b>SC</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
<b>9- Superficie Permeabile</b>	<b>SP</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<b>10 - Indice di permeabilità</b>	<b>IPT/IPF</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).



<b>11 - Indice di copertura</b>	<b>IC</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
<b>12 - Superficie totale</b>	<b>ST</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
<b>13 - Superficie lorda</b>	<b>SL</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
<b>14- Superficie utile</b>	<b>SU</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
<b>15-Superficie Accessoria</b>	<b>SA</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>
<b>16- Superficie complessiva</b>	<b>SC</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).
<b>17- Superficie calpestabile</b>		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di Pavimento.
<b>18 - Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
<b>19 - Volume totale o volumetria complessiva</b>		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
<b>20 - Piano fuori terra</b>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>21- Piano Seminterrato</b>		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>22 - Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>23 - Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<b>24 - Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

<b>25 - Numero dei piani</b>		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
<b>26 - Altezza lorda</b>		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<b>27 - Altezza del fronte</b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
<b>28- Altezza dell'edificio</b>	<b>H Max</b>	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>29 - Altezza utile</b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<b>30 - Distanze</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
<b>31 - Volume tecnico</b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
<b>32 - Edificio</b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
<b>33- Edificio Unifamiliare</b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
<b>34 - Pertinenza</b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
<b>35 - Balcone</b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>36 - Ballatoio</b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
<b>37 - Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>38 - Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
<b>39 - Portico/Porticato</b>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

<b>40 - Terrazza</b>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>41 - Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>42 - Veranda</b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

## **B - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO**

La disciplina degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera A della tabella sotto riportata. **La disciplina riportata in tabella si intende integrata da tutte le leggi regionali di riferimento a partire dalla L.R. 19/2002 e ss.mm.e ii ed include tutte le norme sulla edilizia residenziale discendenti dalla legislazione regionale, anche se non esplicitate nella tabella A.**

## **C - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI**

La disciplina discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera A della tabella sotto riportata.

## **D - MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, GLI ELABORATI E LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA**

La disciplina discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera A della tabella sotto riportata.

## **E - REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE, ATTINENTI:**

- E.1 ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
- E.2 ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
- E.3 alle servitù militari
- E.4 agli accessi stradali
- E.5 alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- E.6 ai siti contaminati

La disciplina discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera B della tabella sotto riportata.

## **F - DISCIPLINE RELATIVE AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE;**

La disciplina discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera C della tabella sotto riportata.

## **G - DISCIPLINE SETTORIALI AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA, TRA CUI LA NORMATIVA SUI REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE E LE PRESCRIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI.**

La disciplina discende dalla legislazione nazionale e regionale di cui alla lettera D ed E della tabella sotto riportata.

## TABELLA DELLE NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO di cui alla DGR 243 del 19-05-2017

### RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

<b>A.</b>	<b>DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia )
	<b>A.1 Edilizia residenziale</b>
	<b>A.2 Edilizia non residenziale</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	<b>A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
	<b>A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
	DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)

<b>B.</b>	<b>REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>
	<b>B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini</b>
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
	CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
	D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
	LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
	LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
	DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
	<b>B.2 Rispetti (<i>stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo</i>)</b>
	<b>B.2.1 Fasce di rispetto stradali</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
	DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
	<b>B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

	<b>B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi</b>
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715
	<b>B.2.4 Rispetto cimiteriale</b>
	REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
	DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
	<b>B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)</b>
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
	<b>B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
	<b>B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori</b>
	DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
	<b>B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici</b>
	LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'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)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

	DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
	<b>B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti</b>
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8)  (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)
	<b>B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo</b>
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
	<b>B.3 Servitù militari</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. ( <i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i> )
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI ( <i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i> )
	DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
	<b>B.4 Accessi stradali</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

	DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
<b>B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
<b>B.6 Siti contaminati</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalita' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)
<b>C.</b>	<b>VINCOLI E TUTELE</b>
<b>C.1 Beni culturali</b> (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)	
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
<b>C.2 Beni paesaggistici</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
<b>C.3 Vincolo idrogeologico</b>	
	REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)



	REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concemente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
<b>C.4 Vincolo idraulico</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
	REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902,n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze)
	DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
<b>C.5 Aree naturali protette</b>	
	LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
<b>C.6 Siti della Rete Natura 2000</b>	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
<b>C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda
<b>D. NORMATIVA TECNICA</b>	
<b>D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)</b>	
	DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)

	REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII
<b>D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica</b>	
	ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 ( <i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i> ) Allegato A ( <i>classificazione sismica dei comuni italiani</i> ) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
	DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia )
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985
<b>D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica</b>	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)
<b>D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico</b>	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare Parte II, Capo III
	LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
	LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

		DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n. 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
	<b>D.5 Sicurezza degli impianti</b>	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
	<b>D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni</b>	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
		DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
<b>D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
	DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
<b>D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)

	<b>D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici</b>
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
	LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
	<b>D.10 Produzione di materiali da scavo</b>
	DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis
	DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
	<b>D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
	<b>D.12 Prevenzione inquinamento luminoso</b>
	LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento luminoso e di risparmio energetico)
<b>E.</b>	<b>REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI</b>
	<b>E.1 Strutture commerciali</b>
	<b>E.2 Strutture ricettive</b>
	<b>E.3 Strutture per l'agriturismo</b>
	LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
	<b>E.4 Impianti di distribuzione del carburante</b>
	<b>E.5 Sale cinematografiche</b>
	<b>E.6 Scuole e servizi educativi</b>
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità

	didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
<b>E.7 Associazioni di promozione sociale</b>	
<b>E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
	REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
	ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
<b>E.9 Impianti sportivi</b>	
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
	DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
<b>E.10 Strutture Termali</b>	
<b>E.11 Strutture Sanitarie</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
<b>E.12 Strutture veterinarie</b>	

# **PARTE SECONDA**

## **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

##### **Art.1 COSTITUZIONE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)**

La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio viene affidata ad un'unica struttura, chiamata Sportello Unico per l'Edilizia, che potrà essere costituita anche in forma associata con altri comuni. Lo Sportello Unico per l'Edilizia dovrà svolgere tutte le funzioni espressamente previste dalla L. R. 19/2002 (e successive modifiche) sia in tema di rilascio dei titoli abilitativi, che del certificato di conformità edilizia ed attestazione di agibilità, nonché dei relativi controlli.

La Giunta comunale, con propria deliberazione, provvederà entro 30 giorni dalla approvazione del presente atto, a rendere operativo lo Sportello Unico, stabilendone l'organico ed applicandovi i necessari dipendenti. Fino alla data di operatività dello Sportello Unico, la responsabilità dei procedimenti compete al dirigente o responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale.

La Giunta Comunale in sede di istituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia o anche successivamente può far confluire in un'unica struttura le funzioni di detto sportello e dello Sportello Unico per le attività produttive, di cui al DPR 20/10/1998 n. 447 e successive modificazioni. La Giunta comunale assumerà in tal caso gli atti necessari per regolare lo svolgimento dei compiti e delle funzioni di detta struttura unica e adotterà i conseguenti provvedimenti organizzativi.

##### **Art.2 MODALITA' DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE**

La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del presente regolamento, con proprio atto approverà uno specifico regolamento comunale in cui verranno inserite la modalità, gestione delle pratiche edilizie e dell'inoltro telematico degli elaborati progettuali.

##### **Art.3 COORDINAMENTO CON LO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

Le pratiche edilizie relative ad attività produttive, vengono gestite dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

##### **Art.4 ORGANISMI CONSULTIVI**

###### **1. Costituzione della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

Quale organo consultivo dello Sportello Unico per l'Edilizia è istituita per la qualità architettonica e il paesaggio, cui spetta l'emanazione dei pareri non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico. In aggiunta alle competenze sopra indicate, è assegnato alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio il compito di esprimere pareri obbligatori, ma non vincolanti, su:

- Strumenti urbanistici attuativi;
- Progetti unitari di particolare importanza;

- Interventi per i quali il parere è obbligatorio per legge o in applicazione di altri regolamenti comunali; La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, a giudizio del responsabile del Procedimento, può anche esprimere pareri sui progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovra comunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può anche essere istituita a livello sovra comunale.

## 2. composizione della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

La Commissione in oggetto costituisce organo permanente, i cui componenti debbono possedere una elevata competenza e specializzazione. Essa è composta da un numero di membri non inferiore a tre e non superiore a sette, espressione: del consiglio comunale che nominerà tre membri di cui due della maggioranza e uno della minoranza. Gli altri membri saranno tra le seguenti professionalità: architetti, ingegneri, geologi, geometri, esperti in ideazione e arredo degli spazi urbani, esperti in materia di tutela ambientale.

La commissione è presieduta dal sindaco o da un suo delegato.

## 3. modalità di funzionamento della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

La Commissione, all'atto del suo insediamento, chiederà allo Sportello Unico per l'Edilizia di incaricare delle funzioni di segretario un funzionario ad esso applicato.

Partecipa ai lavori della Commissione senza diritto di voto il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o suo delegato, in qualità di relatore.

La Commissione provvederà, altresì, a stabilire le modalità del suo funzionamento nel rispetto delle sotto indicate regole generali:

- la commissione si riunisce a richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- i pareri vanno resi entro sette giorni dalla data della prima convocazione;
- i verbali della commissione sono sottoscritti dal presidente e dal segretario.

La commissione entro 180 giorni dal suo insediamento redige ed approva, con il contributo del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per la emanazione dei suoi pareri. Il documento guida approvato dalla commissione viene trasmesso al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà le forme di pubblicità.

I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed il loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, in conformità a quanto disposto nel documento guida.

## 4. modalità di nomina

Il consiglio comunale nomina la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Nello stesso atto il consiglio comunale fissa modalità ed entità del compenso.

Il consiglio comunale provvede a sostituire i membri nominati in caso di loro decadenza anticipata.

La decadenza anticipata può verificarsi per: morte, dimissioni, mancata partecipazione a n. 6 sedute consecutive della commissione.

## 5. durata della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

La durata in carica della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene fissata in cinque anni, decorrenti dal suo insediamento formale.

La Commissione, esaurito questo periodo di durata, continuerà a svolgere le sue funzioni, fino alla nomina dei nuovi componenti; in ogni caso, non oltre 180 giorni dalla scadenza del termine di durata.

## **CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

### **Art.5 AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI**

L'istituto dell'autotutela è regolato dagli articoli 21 quinquies e 21 nonies della L. 241/1990.



## Art.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

6. Il Dirigente, su richiesta di chi ne abbia interesse, rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica.
7. La procedura di rilascio del certificato è disciplinata dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 nonché dalla normativa in vigore in materia di procedimento amministrativo. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente e comunque non oltre un anno dalla data di rilascio.
8. Nel caso in cui gli immobili siano stati assoggettati ad un'analisi di rischio all'interno della procedura di bonifica dei siti inquinati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela ambientale, e tale analisi abbia accertato il superamento delle concentrazioni di rischio, il certificato di destinazione urbanistica dovrà riportare tale situazione.

## Art.7 PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire, mentre quello di ultimazione non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività.

Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D. L. 69/2013 convertito dalla L. 98/2013, salva la diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori come indicati nei titoli abilitativi rilasciati purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

## Art.8 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA', SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. La segnalazione certificata di agibilità è presentata allo SUE con le modalità e criteri stabiliti dall'art. 24 del D.P.R. n.380/2001.
2. Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:
  - la sicurezza statica, la sicurezza degli impianti, la sicurezza antincendio dell'immobile (ove ricorra);
  - l'assenza di umidità nelle murature;
  - la presenza di impianto smaltimento reflui;
  - la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.

3. La conformità edilizia e il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, ovvero l'attestazione con SCIA di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n.1265.
4. Il Responsabile del Servizio, qualora ricorrano motivate ragioni in ordine alla sussistenza di una delle condizioni di cui al comma 2, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o parte di esso, e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934.
5. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Dirigente competente, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.
6. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile del Servizio può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (esempio: sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie (S minima < 28 mq per alloggio), o di altezza;
  - insufficienti condizioni di aerazione-ventilazione ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

Ai sensi dell'art. 26 del DPR 380/2001 la dichiarazione di inagibilità viene rilasciata in conformità all'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

#### **Art.9    CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

1. Il titolare può richiedere che l'importo degli oneri di urbanizzazione venga rateizzato secondo quanto disposto dalla Delibera di Consiglio relativa al contributo di costruzione. In questo caso il Comune richiede al titolare del permesso di costruire la presentazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.
2. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
3. Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il Dirigente determina, con riferimento agli elaborati progettuali oltre all'ammontare degli oneri di urbanizzazione anche l'ammontare del contributo relativo al costo di costruzione.
4. Il contributo relativo al costo di costruzione può, su richiesta del titolare del permesso di costruire, essere rateizzato secondo quanto disposto dalla Delibera di Consiglio relativa al contributo di costruzione.
5. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla normativa vigente in materia nonché da quanto disposto dalla Delibera di Consiglio Comunale relativa al contributo di costruzione.

6. Gli interventi previsti dal D.P.R. 380/2001, art. 22, comma 3 anche presentati con segnalazione certificata di inizio attività rimangono regolati dal regime sostanziale del permesso di costruire e pertanto sono soggetti al contributo di costruzione.
7. Il contributo di costruzione, nei casi previsti dal precedente comma viene versato per intero all'atto di presentazione della segnalazione di inizio attività e verificato dal Dirigente prima della data di inizio lavori.

#### **Art.10 PARERE PREVENTIVO**

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da permessi di costruire già rilasciati o in istruttoria, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione costituita da un parere esplicito rilasciato.
2. A tale fine, il privato, con la richiesta di parere preventivo, fa pervenire, in relazione al tipo di intervento, gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica di massima, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. La relazione del Responsabile del Procedimento si limiterà ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento. Essa dovrà fare riferimento e preciserà quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo ma, qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, il progetto definitivo dovrà essere assentito nel termine perentorio di giorni 30.

#### **Art.11 ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA**

Qualora un fabbricato o parte di esso o comunque qualsiasi elemento riferito ad attività edilizia, costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o comunque chi ne possiede diritto ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad una sollecita messa in sicurezza.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Art.12 MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

Si richiama la normativa specifica sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso agli atti.

#### **Art.13 COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI**

Il PSC si avvale dei percorsi partecipativi con l'obiettivo di accrescere la qualità delle trasformazioni e introdurre innovazione, valorizzando il contributo conoscitivo e propositivo derivante dalla percezione degli abitanti, dalla creatività diffusa e dalle pratiche d'uso in atto; Il PSC promuove l'attivazione di forme di partecipazione, basate sulla trasparenza, sulla responsabilità, sulla collaborazione, sulla distinzione dei ruoli, con l'obiettivo di coinvolgere i seguenti soggetti nella costruzione delle politiche di attuazione e sviluppo delle scelte del PSC:

- le Istituzioni e gli Enti che esprimono interessi generali della collettività;
- i portatori d'interessi pubblici particolari, volti a garantire il buon funzionamento, la sicurezza, la tutela del territorio e dei suoi beni;

- le organizzazioni sociali ed economiche;
- i singoli cittadini (con particolare attenzione ai più giovani).

**Informazioni:** Il PSC riconosce una completa e trasparente informazione come condizione necessaria per ogni azione di coinvolgimento attivo dei cittadini. Per questo motivo, ai fini della diffusione di informazioni di carattere urbanistico, individua:

- nelle azioni di accompagnamento di piani e progetti, la principale modalità di trasmissione delle informazioni a livello locale;
- nel sito Web comunale che dovrà essere esaustivo nel dare le informazioni sull'intero processo dei progetti comunali e dei piani urbanistici oltre a dare esaustive informazioni sulla gestione edilizia del Piano, ovvero delle pratiche edilizie private.

**Consultazione e progettazione partecipata:** L'elaborazione degli strumenti operativi e attuativi è accompagnata da percorsi partecipativi di consultazione e progettazione, di volta in volta concordati con i diversi soggetti coinvolti dalle trasformazioni.

Un documento finale, sotto forma di "Rapporto", restituisce in modo esauriente e completo le varie fasi del percorso partecipativo, i differenti contributi, gli esiti cui si è pervenuti e le loro motivazioni. Tale Rapporto accompagna l'atto dell'approvazione degli strumenti urbanistici ed edilizi conseguenti e costituisce un riferimento per le successive fasi di attuazione degli strumenti operativi, attuativi o settoriali.

#### Art.14 **CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA**

1. Al fine di promuovere la qualità edilizia ed architettonica degli edifici e dell'ambiente urbano, nel caso in cui il soggetto proponente l'intervento di Nuova Costruzione o di Sostituzione Edilizia provveda mediante la procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini professionali competenti, è assegnato un incremento dei diritti edificatori aumentato del 10 per cento, purché, l'intervento sia realizzato sulla base del progetto vincitore del concorso. Tale incremento può sommarsi a quelli ordinari conseguiti sulla base delle norme del presente REU.
2. Al fine di implementare la qualità urbana nel territorio comunale, l'importo degli oneri di urbanizzazione derivanti dagli interventi di pianificazione attuativa e da eventuali contributi straordinari relativi alle Dotazioni Territoriali (standard) è utilizzato esclusivamente per realizzare opere pubbliche nel perimetro dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla sua utilizzazione, l'importo di cui sopra è vincolato a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale. A tale scopo le amministrazioni comunali individuano procedure di partecipazione e concertazione per definire sia le linee guida, sia la gestione del procedimento del concorso di idee che attribuisca ai cittadini residenti nel territorio l'individuazione della miglior proposta progettuale, secondo modalità che saranno definite dalle singole amministrazioni.

#### Art.15 **ATTI DI VINCOLO, ATTI DI CESSIONE GRATUITA AI FINI EDILIZI, ATTI D'OBBLIGO UNILATERALI**

Ai fini edilizi e della trasformazione urbanistica sono da considerarsi prescrittivi i seguenti atti di vincolo, atti di cessione gratuita, atti d'obbligo unilaterali:

1. Atto unilaterale d'obbligo in zona E, agricola per asservimento terreno;
2. Atto unilaterale d'obbligo nelle altre zone per vincolo inedificabilità;
3. Atto unilaterale d'obbligo nelle altre zone per utilizzazione pubblica di aree o edifici o parti di essi quali parcheggi etc;
4. Atto di cessione gratuita;
5. Convenzione PAU per edificazione in zona agricola;
6. Convenzione urbanistica per Pianificazione attuativa.

## Art.16 **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Il permesso di costruire convenzionato è un titolo edilizio introdotto dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001.
2. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
3. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
4. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
  - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;
  - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
  - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
5. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
6. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
7. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### Art.17 **NORME DI CARATTERE GENERALE**

L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità - civile, penale ed amministrativa - stabilita dalle norme vigenti per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

Il titolare del permesso di costruire dovrà, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, comunicare al Comune il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore (o specificare se i lavori sono in economia).

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, contestualmente alla comunicazione predetta o con atto separato, dovranno comunicare l'accettazione dell'incarico loro affidato, ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità. Qualsiasi variazione successiva deve essere comunicata al Comune, entro otto giorni dal suo verificarsi.

#### Art.18 **TITOLI ABILITATIVI**

Ai sensi del DLgs 222/2016 che ha apportato modifiche al DPR 380/2001 (e ss.mm.ii.), sono titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi consentiti dal PSC:

- la CILA: Comunicazione di Inizio Attività Asseverata;
- la SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia;
- la super SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività, alternativa al permesso di costruire;
- il PdC: Permesso di Costruire.
- Il PdCC: Permesso di Costruire Convenzionato.

Tutti i titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa e 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 dei termini per l'inizio dei lavori.

In Base alla Legge Regionale n. 25/2018, pubblicata sul BURC PARTE PRIMA n. 83 del 06/Agosto/2018 dal titolo "**Norme in materia di tutela delle prestazioni professionali per attività espletate per conto di committenti privati e di contrasto all'evasione fiscale**", l'Amministrazione Comunale, al momento del rilascio dell'atto autorizzativo o della ricezione d'intervento diretto, acquisisce la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del professionista o dei professionisti, redatta nelle forme di cui al DPR 445/200 secondo il modello allegato alla Legge Regionale, attestante il pagamento delle correlate spettanze da parte del committente.

La mancata presentazione della dichiarazione costituisce motivo ostativo per il completamento dell'iter amministrativo fino alla avvenuta integrazione.

#### **Art.19 COMUNICAZIONI INIZIO, DIFFERIMENTO LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI**

Ogni tipo di attività edilizia oggetto di permesso di costruire è soggetta a comunicazione di inizio lavori. A tal fine il titolare del permesso di costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono comunicare al Dirigente la data di inizio dei lavori. Sono soggette a comunicazione ogni sostituzione e variazione delle opere oggetto del permesso a costruire, nonché le variazioni relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali: l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza in fase di realizzazione e ogni altro soggetto, coinvolto nell'esecuzione dei lavori, e variato durante il corso degli stessi.

#### **Art.20 COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI**

E' altresì obbligatorio, nei termini di legge, da parte dei suddetti soggetti, comunicare la fine lavori.

#### **Art.21 OCCUPAZIONI SUOLO PUBBLICO**

Sono obbligatorie le comunicazioni di occupazioni di suolo pubblico, qualora le stesse dovessero verificarsi per il regolare svolgimento dei lavori medesimi. Con separato regolamento viene stabilita l'entità e gli oneri di suddetta occupazione e della sua regolamentazione.

#### **Art.22 COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI ECC.**

Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e il direttore dei lavori, il responsabile della sicurezza in fase di esecuzione e il committente, sono obbligati a darne immediata comunicazione al comune. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione al comune di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere dell'Ufficio del Genio Civile. Nelle more dell'approvazione del Piano Comunale Amianto, fermo restando l'obbligo dell'effettuazione all'ARPACAL dell'auto-notifica di cui all'avviso diramato dal Comune relativo al "censimento presenza amianto nel territorio comunale", nonché l'obbligo di averne valutato i rischi nel Piano Operativo della Sicurezza di cui all'art. 17 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio, a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli

elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia. Per quanto concerne la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, è fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza relativo al cantiere di lavoro che andrà ad insediarsi per la realizzazione dell'intervento edilizio, di procedere anche alla valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo. Tale valutazione è condotta sulla base di dati disponibili e, in ogni caso, qualora tali dati siano insufficienti per scarsità di certezze, andrà integrata da analisi strumentale.

## **CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art.23 PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

I lavori e le trasformazioni edilizie ed urbanistiche oggetto dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune devono ispirarsi ai principi e regole del buon costruire con l'utilizzo di idonei materiali e la mano d'opera di maestranze qualificate per la loro esecuzione.

È vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione stradale o del marciapiede, sulle sedi pubbliche o aperte al pubblico, per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'ufficio comunale competente.

La conformità e corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle leggi e norme vigenti, alle prescrizioni dei regolamenti regionali e comunali, al presente REU, a quelle indicate nel relativo titolo abilitativo e agli elaborati tecnici allegati al titolo medesimo, sarà assicurata dal controllo esercitato dal direttore dei lavori che ne dispone l'esecuzione e dal costruttore che procede alla loro esecuzione, nonché, nell'esercizio dei poteri di vigilanza, dai funzionari ed agenti di polizia, che avranno diritto al libero accesso nel cantiere di lavoro. Al riguardo, il titolo abilitativo, la segnalazione o la comunicazione, con gli elaborati tecnici allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti in cantiere, a disposizione del direttore e del costruttore, nonché dei suddetti funzionari e agenti, fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, entro cinque giorni, il committente dovrà darne formale comunicazione al competente ufficio comunale.

Il direttore e il costruttore, oltre ad assicurare, come sopra specificato, la piena conformità della progressiva realizzazione dell'opera agli elaborati tecnici costituenti il progetto assentito, sono tenuti, inoltre:

- a) ad assicurare la conformità delle opere alle regole della tecnica delle costruzioni;
- b) a verificare che i materiali che vengono introdotti in cantiere, per poi essere posti in opera, siano idonei e corrispondenti alle caratteristiche previste in progetto;
- c) a riferire immediatamente al Committente e al SUE qualsiasi circostanza che possa influire sulla corretta esecuzione dell'opera onde consentire l'immediata assunzione delle misure necessarie.

### **Art.24 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

Negli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie devono essere indicati dei punti fissi di linea e di livello ovvero capisaldi immutabili ai quali vanno riferite le quote del fabbricato.

### **Art.25 CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE**

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

Nell'esecuzione di opere edilizie l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e altre situazioni di disagio relativamente alla quiete e al decoro. In particolare si richiama la normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro; deve essere eseguita la pulizia delle strade se imbrattate a causa dei lavori; deve essere previsto idoneo sistema di abbattimento delle polveri e convogliamento delle acque.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.

Le porte o i cancelli che si ricavano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro; la loro sagoma, in prossimità di luoghi aperti al pubblico, dovrà essere opportunamente segnalata.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e di provvedere ai sensi di legge.

E' fatto obbligo per la direzione lavori e chi conduce il cantiere valutare la stabilità dei fronti di scavo così come previsto dalla normativa vigente in materia

Per quanto non specificato nei commi precedenti vale la legislazione vigente.

#### **Art.26 CARTELLI DI CANTIERE**

Gli estremi relativi alle denunce di inizio attività e ai permessi di costruire devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore delle dimensioni idonee per essere visibile ed esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.

Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del permesso di costruire o segnalazione di inizio attività, committente, progettista, direttore dei lavori, imprese, nonché il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione relativo alla normativa in materia di sicurezza.

#### **Art.27 CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sostenute o avere pendenza rapportata alle caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del terreno. La relazione geologica e geotecnica dovrà valutare quantitativamente la stabilità dei fronti di scavo provvisionali ed eventualmente la necessità di adeguate opere di sostegno, che saranno oggetto di progettazione.
2. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dalle leggi vigenti in materia e le norme di sicurezza.

#### **Art.28 MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE**

Premesso che le quote indicate negli elaborati tecnici del progetto architettonico si riferiscono all'opera finita, mentre quelle indicate negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture si riferiscono alle dimensioni degli elementi strutturali al netto delle finiture (intonaci e/o altri rivestimenti e relative malte di fissaggio), appare opportuno precisare che per le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di fabbricati a piano terra, e sopraelevazioni, il tracciamento dell'opera sull'area di sedime interessata e le quote di imposta del calpestio degli impalcati, dovranno eseguirsi riferendosi alle quote del progetto esecutivo, di modo che, tenuto conto delle opere di chiusura dei vari ambienti e di finitura delle relative superfici, ciascuna quota del progetto architettonico sarà sufficientemente rispettata.



Ai sensi art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali non si ha parziale difformità del titolo abilitativo.

#### **Art.29 SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.
2. Solo nel caso di necessità, il Dirigente competente per materia, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale, di vincolo idrogeologico e di gestione dei rifiuti.

#### **Art.30 SICUREZZA E FUNZIONALITÀ DELLE OPERE, STABILITÀ DEL TERRITORIO**

1. Ai sensi della normativa antisismica vigente e alla Delibera Giunta Regionale n. 47 del 10/febbraio/2004 il territorio di Castrolibero è stato classificato, dal punto di vista sismico, come ZONA 1 di alta pericolosità sismica.
2. La progettazione e la costruzione di nuovi edifici nonché la valutazione della sicurezza e gli interventi di adeguamento su edifici esistenti dovranno rispettare le norme tecniche antisismiche di cui al Decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti del 17/gennaio/2018.
3. L'indagine sul sito di costruzione e sui terreni in esso presenti dovrà verificare che gli stessi siano esenti da rischi di instabilità di pendii e da rischi di cedimento permanenti causati da fenomeni di liquefazione o eccessivo addensamento in caso di terremoto. L'occorrenza di tali fenomeni dovrà essere indagata e valutata secondo quanto stabilito dalle norme vigenti in materia di antisismica e di indagine geologica/geotecnica come previsto dalla norma vigente di cui al comma 1.

#### **Art.31 MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

Si richiama la normativa di settore, D.Lgs. 81/2008.

#### **Art.32 RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

1. Di qualsiasi ritrovamento di interesse storico, artistico, archeologico o etnoantropologico deve essere data comunicazione entro le 24 ore successive al ritrovamento ai sensi della normativa vigente in materia di beni culturali. Nel caso in cui la comunicazione venga fatta al Sindaco, il Dirigente competente per materia valuterà il modo migliore per conservare il reperto dando comunicazione del ritrovamento alla competente Soprintendenza; lo stesso valuterà, inoltre, l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico, artistico, archeologico o etnoantropologico.

#### **Art.33 RINVENIMENTI DI MANUFATTI, RESIDUATI BELLICI E/O DI SITUAZIONI CHE COMPORTANO IMPATTO AMBIENTALE**

Qualsiasi ritrovamento di manufatti e/o situazioni che comportano impatto ambientale (ad esempio: serbatoi, rifiuti, etc.) deve essere comunicato tempestivamente alle autorità competenti ai sensi della normativa vigente in materia e all'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione valuterà la necessità di adottare opportune

misure di sicurezza secondo la legislazione vigente in relazione al tipo di rinvenimento, nonché l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.

#### **Art.34 RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

Chiunque intenda eseguire opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici deve essere specificatamente autorizzato dal Comune.

La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando tempi, modalità, durata dei lavori.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori.

E' in ogni caso responsabile di qualsiasi lesione o danno arrecato agli stessi.

Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico la sede stradale e ogni altro spazio ed ogni manufatto manomesso dovranno essere prontamente ripristinati.

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

#### **CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

#### **Art.35 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI**

La progettazione degli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e ristrutturazioni, oltre a rispettare le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica e le disposizioni fin qui enunciate, deve essere sostenibile e di qualità, con l'obiettivo di trasferire al territorio oggetto di trasformazione caratteri di qualità ambientale a livello urbanistico e architettonico, che consideri:

- la compatibilità ambientale;
- l'efficienza energetica;
- il confort abitativo;
- la salute dei cittadini.

La progettazione, pertanto, deve mirare alla scelta di un complesso di soluzioni utili a trasformare l'edificio in uno strumento di captazione, accumulo e distribuzione di energia, quali: orientamento e forma dell'edificio, dimensionamento e distribuzione degli ambienti interni, scelta dei materiali, delle tecnologie costruttive riguardanti principalmente l'involucro esterno, delle chiusure, delle partizioni interne ecc..

Quanto sopra deve essere basato sui principi dell'architettura bioclimatica, la cui applicazione consente un corretto uso del territorio comunale, la riduzione dei consumi energetici, l'utilizzo di energie rinnovabili, la salubrità degli ambienti interni e un equilibrio tra le esigenze dell'uomo e la salvaguardia dell'ambiente naturale.

#### **1. SALUBRITÀ DEL TERRENO**

- a) E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
- b) Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali, posti a contatto con il terreno 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 o con elementi prefabbricati del tipo a "guscio".

- c) Nel caso di locali classificati, come R2 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.
- d) In entrambi i casi, qualora i locali (R1, R2 e S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata o opera drenante simile che circonda i predetti locali per la parte interrata.
- e) Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore alla falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.
- f) Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
- g) Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio o opera similare, devono essere isolati mediante l'utilizzo di sistemi e materiali impermeabili.

## 2. ACQUE REFLUE

- a) Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto. Il recapito delle acque reflue (bianche e nere, come definite agli articoli seguenti) nella pubblica fognatura e/o in corpo idrico superficiale, deve essere autorizzato.
- b) Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
- c) Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
- d) Le fognature interne alle proprietà private devono essere realizzate secondo le norme di legge vigenti. Tutte le tubazioni delle acque luride devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Di norma:

I tubi dell'acquedotto devono essere posti a non meno di mt.1,50 da sfiati, pozzetti o tubature di fognature;  
Le fognature e le tubazioni di scarico delle acque reflue devono essere poste di norma, al di sotto di 50 cm. dalle tubazioni dell'acqua potabile;

Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui ai precedenti punti, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualunque perdita devono essere collocate in un cunicolo con fondo e pareti impermeabili, con pozzetti di ispezione distanti fra loro non più di 3 mt.

## 3. ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

- a) Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le vigenti prescrizioni in materia.
- b) Le acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte e pavimentate degli edifici devono essere, in alternativa:

- reimmesse nel sottosuolo o in corpo idrico superficiale attraverso qualunque dispositivo che ne consenta la dispersione, previo studio idrogeologico;
- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e/o eventualmente convogliate nella fognatura comunale.
- Conformate alle previsioni della premialità urbanistica di cui all'art. 38 del presente REU.

- c) E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.
- d) L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee deve essere autorizzato dai competenti uffici; comporta inoltre titolo abilitativo edilizio per le sole opere edilizie connesse. Tutti i pozzi, esistenti e di nuova realizzazione, devono essere denunciati ed autorizzati dai competenti uffici (Servizio Provinciale Difesa del Suolo) se sono soggetti ai disposti normativi vigenti in materia.

#### 4. DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI

- a) I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati possono essere dotati di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita e altri rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.).
- b) Detto deposito può essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta all'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.
- c) Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000. Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

#### 5. ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI

- a) Tutti i locali classificati destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.
- b) Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con questo ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- c) Tutti i locali classificati destinati a cucine e sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibito l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
- d) Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.
- e) Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
- f) Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.
- g) Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

#### 6. IMPIANTI SPECIALI

- a) Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, climatizzazione e sistemi di trattamento di varia natura, la cui realizzazione deve essere comunque affidata a ditte specializzate, il Responsabile dell'ufficio competente, alla richiesta di titolo abilitativo o di segnalazione di inizio attività, deve acquisire il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto, unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato.

- b) Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto.
- c) Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

#### 7. IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

- a) Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
- b) Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica degli Organi sanitari competenti.
- c) Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.
- d) Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dagli organi sanitari, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute del pubblico.

#### 8. CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

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

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

#### 9. MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

- a) Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile la dispersione nel sottosuolo. A tale scopo possono essere predisposte pavimentazioni esterne permeabili o altri dispositivi tecnici. Solo nel caso in cui la costruzione raggiunga con le opere di fondazione una superficie di sedime relativa a formazioni geologiche a bassissima permeabilità si possono recapitare le acque meteoriche in apposita rete, separata da quella fognante, che scarichi attraverso i naturali condotti di drenaggio. Per il deflusso delle acque nere e luride, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili. Laddove questa rete non sia al momento raggiungibile, realizzabile o esistente, le acque luride e nere devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché della volumetria abitativa.
- b) Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere

realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

- c) Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.
- d) In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.
- e) Conformate alle previsioni della premialità urbanistica di cui all'art. 38 del presente REU.-

#### 10. CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di Permesso di costruire o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di regimazione con totale o parziale depurazione delle acque luride.

Sono consentiti soltanto sistemi di regimazione e di depurazione costituiti da elementi prefabbricati previo parere dell'Ufficio sanitario competente.

#### 11. ISOLAMENTO TERMICO

- a) Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali adibita alla residenza delle persone e/o alla loro permanenza per attività lavorative, commerciali etc. etc. rientranti, nelle categorie classificate Catastalmente AR1, AR2 ed S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico per come stabilito dalla legge 09/01/1991 n. 10, e dai D. Lgs. N° 192/05 e n° 311/06.
- b) Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del Titolo Abilitativo 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 anche dal progettista. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del Titolo Abilitativo o all'atto di presentazione della richiesta di inizio attività presentata in qualsiasi forma.
- c) Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Responsabile dell'ufficio comunale competente può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico e, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, obbligare all'attuazione parziale e globale dei seguenti provvedimenti:
  - isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
  - isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
  - isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
  - miglioramento della tenuta dei serramenti.
- d) 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.
- e) Nei titoli abilitativi potranno essere previsti interventi conformati in materia alle previsioni della premialità urbanistica di cui all'art. 38 del presente REU

#### 12. USO DELLE AREE GENERATE DAI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, percorsi pedonali, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi, portici aperti. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

### 13. SCALE

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall' esterno; le scale a servizio di edifici con due soli piani fuori terra, possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

### 14. FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

- a) Il nulla osta dei vigili del fuoco e' indispensabile per la Concessione della dichiarazione di agibilità, di cui al presente Regolamento, ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico e negli altri casi previsti dalla legge.
- b) Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.
- c) Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
- d) Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne' possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.
- e) I camini degli impianti artigiani o industriali debbono essere muniti di apparecchiature ad aspirazione dei fumi, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

### 15. PIANI INTERRATI

I piani risultanti, rispetto al terreno naturale, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti in nessuna forma o maniera ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di abitanti fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse.

- a) L'altezza massima utile interna consentita per funzioni produttive o similari è di mt. 4.00.
- b) Per i locali da adibire ad autorimesse e/o impianti di riscaldamento, centrale di condizionamento o simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.
- c) Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficio Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.
- d) L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio di aria.
- e) I piani interrati possono sporgere rispetto alla proiezione verticale dei piani superiori, a condizioni che: venga rispettata la superficie coperta massima consentita nella zona d'intervento, la copertura della parte di interrato posta al di fuori della proiezione verticale dell'edificio, sia prevista a giardino, ovvero coperta da terreno vegetale di coltura da sistemare a verde, di altezza minima non inferiore a cm 50. I piani interrati definiti come sopra devono rispettare le distanze minime previste dalle strade, non vengono computate nel calcolo della distanza minima dai confini di proprietà.
- f) I piani interrati dovranno avere una intercapedine di larghezza non superiore a mt. 1,00.
- g) Ai piani interrati può accedersi anche da una rampa esterna dalle dimensioni tali da non inficiare la definizione di piano interrato.

### 16. PIANI SEMINTERRATI

- a) Si intendono per piani seminterrati i piani aventi contemporaneamente le seguenti caratteristiche rispetto al terreno naturale:

- tre lati non devono essere in nessun punto fuori terra per oltre cm 80 misurati all'intradosso del solaio;
  - un lato completamente fuori terra, due lati parzialmente interrati, per una superficie libera del fronte medesimo non superiore al 50% di quella dell'intero fronte.
- b) I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc. tranne che per i locali computati nel calcolo della SL o del volume ed aventi caratteristiche conformi alle norme igienico-sanitarie. I locali seminterrati, per non essere computati nel calcolo della SL o del volume, devono avere altezza utile interna minore o uguale a mt 2,60. Qualora tale altezza sia superiore a mt. 2,60 il piano dovrà essere interamente conteggiato nella volumetria di progetto.
- c) Relativamente allo smaltimento delle acque, bianche e nere, valgono le Norme sulle acque reflue del presente REU.
- d) I locali con attività già in esercizio posti in fabbricati esistenti adibiti a: laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico e comunque con specifiche destinazioni d'uso, devono avere altezze utili nette non inferiori a mt. 3,10, ed a m. 2,70 e comunque non inferiori a quelle previste dalle norme vigenti.
- e) Fanno eccezione le località Garofalo – Andreotta – Rusoli dove i locali seminterrati, anche se non computati nel calcolo del volume, possono avere destinazione d'uso non residenziali, a condizione che siano conformi alle norme igienico – sanitarie.
- f) Negli edifici localizzati nella Città Storica le altezze utili possono essere ridotte a condizione che si ottemperi mediante circolazione di aria forzata e si consegua il parere favorevole degli enti competenti ai sensi di legge. I piani seminterrati non possono sporgere rispetto alla proiezione verticale dei piani superiori. I piani seminterrati definiti come sopra: devono rispettare le distanze minime previste dalle strade e dai confini di proprietà.
- g) I piani seminterrati dovranno avere una intercapedine di larghezza non superiore a mt. 0,80.
- h) I piani seminterrati possono sporgere rispetto alla proiezione verticale dei piani superiori, a condizioni che: venga rispettata la superficie coperta massima consentita nella zona d'intervento, la copertura della parte di interrato posta al di fuori della proiezione verticale dell'edificio, sia prevista a giardino, ovvero coperta da terreno vegetale di coltura da sistemare a verde, di altezza minima non inferiore a cm 50. I piani seminterrati definiti come sopra devono rispettare le distanze minime previste dalle strade e dai confini di proprietà.

#### 17. SERVIZI IGIENICI AI PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

I piani interrati e seminterrati, anche se non agibili, possono prevedere al loro interno servizi igienici a condizione che la destinazione d'uso dei locali soprastanti sia commerciale e che siano funzionali e direttamente collegati alle attività dei locali agibili del resto dell'edificio.

#### 18. PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile e' di 2,70 mt e l'altezza minima non inferiore a m. 2,20 altresì, se l'isolamento della copertura e' realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.. In questo caso il piano dovrà essere interamente conteggiato nella volumetria e nella SL.

Qualora l'altezza minima interna sia superiore a mt. 0,70 e quella massima interna sia superiore a mt. 2.20, il piano dovrà essere interamente conteggiato nella volumetria e nella SL.

Nei piani sottotetti, qualunque sia la loro destinazione d'uso, sono consentite le costruzioni di abbaini purché realizzati sotto la linea di copertura, ovvero la congiungente il colmo con la linea di gronda.



## 19. NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

- a) L'altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi e disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli di alloggi e uffici.
- b) I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere una altezza utile netta non inferiore a mt. 3,10, ed a m. 2,70 nel caso di locali con attività già in esercizio e comunque per specifiche destinazioni d'uso le altezze utili prescritte sono quelle stabilite dalle leggi vigenti. Negli edifici localizzati nella Città Storica le altezze utili possono essere ridotte a condizione che si ottemperi mediante circolazione di aria forzata e si consegua il parere favorevole degli enti competenti ai sensi di legge.
- c) L' altezza utile interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
- d) L' altezza utile interna dei locali igienici, dei ripostigli e dei disimpegni non deve essere inferiore a m. 2,40.
- e) Negli alloggi le stanze da letto debbono avere, per singola persona, una superficie minima di mq. 9 ed una superficie minima di mq. 14 per due persone.
- f) Tutti i locali devono essere illuminati ed arieggiati naturalmente per mezzo di finestre apribili e risultare rispettato il rapporto areo-illuminante secondo le norme vigenti. Per i locali destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli, vani scala e' possibile una illuminazione artificiale.
- g) Gli alloggi debbono essere dotati di impianto di riscaldamento.
- h) La temperatura di progetto all'interno degli alloggi, dovrà essere conforme alle norme vigenti in materia.
- i) Per ciascun locale, d'abitazione o ufficio, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurno medio non inferiore al 2% e comunque, la superficie delle finestre apribili, per singolo ambiente, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
- j) Quando le caratteristiche tipologiche, degli alloggi o degli uffici, non consentono di fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica con immissione di aria avente requisiti igienici idonei.
- k) In ogni caso e' da assicurare l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, wc ecc.) prima che si diffondano.
- l) Nelle stanze da bagno sprovviste di aperture all'esterno e' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
- m) Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

## 20. FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA e FORESTALE

- a) I fabbricati in zona agricola e forestale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e quelle contenute nelle leggi vigenti, con particolare riferimento alla L.R. n. 38/99 per quanto si riferisce agli accessori quali, ricoveri di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.
- b) I pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche ed i letti percolatori a valle insieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali.
- c) Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione e' prescritto che la fossa settica, i letti percolatori, le concimaie ed i ricoveri degli animali posti a valle del pozzo, al fine di evitare inquinamenti.
- d) Le distanze minime, delle finestre dell'abitazione rurale, dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00.

## 21. MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

- a) Nei fabbricati esistenti debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono, quanto meno, l'eliminazione di locali igienici pensili o esterni alle abitazioni e la loro sostituzione con servizi igienici rispettanti le norme di cui ai precedenti articoli.
- b) La dotazione minima è di un locale igienico per ogni unità abitativa.
- c) L'Autorità Sanitaria può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

## 22. TETTOIE, PORTICI E PORTICATI

Le tettoie, i Portici e i Porticati, definiti nelle DEFINIZIONI UNIFORMI del punto A PARTE PRIMA del presente REU, NON sono computabili nel calcolo della superficie coperta prevista nella zona d'intervento. La loro superficie, nel rispetto totale dell'intervento, non potrà superare il 30 % della superficie coperta dell'intervento non destinata a tettoia, portico o porticato. Possono essere realizzate in tutte le zone del territorio compatibilmente con le altre normative di settore e nel rispetto delle distanze, per come disciplinate nel presente REU.

### Art.36 **REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO**

Gli edifici a energia zero o quasi zero (edifici ad alte prestazioni che usano pochissima o quasi zero energia e che soddisfano i requisiti della nuova direttiva europea sulle prestazioni energetiche degli edifici (2012/27/UE) per gli anni 2019/2021, sono stati oggetto di progetti pilota per molti anni. Per questo tipo di edifici esiste già da tempo la definizione internazionale quale "Passive House".

Il concetto di Casa Passiva sviluppato nei tardi anni '80 rappresenta oggi un concetto pienamente riconosciuto nel mercato degli edifici energeticamente efficienti. Il punto di partenza sta nell'idea che il guadagno solare e la produzione interna di calore, dovuta a persone e apparecchiature, debbano essere sufficienti a fornire l'energia necessaria per il riscaldamento invernale. Di conseguenza, il concetto di casa passiva si basa su un involucro molto ben isolato e a tenuta d'aria.

Una condizione essenziale è data dall'uso ottimizzato dell'energia solare passiva. È inoltre indispensabile per questa strategia avere una ventilazione meccanica controllata con recupero di calore molto efficiente.

Le conferenze internazionali sulle case passive e le fiere che si svolgono ogni anno in molti paesi testimoniano lo sviluppo continuo di molti prodotti e materiali all'avanguardia per questo tipo di edifici. Una casa passiva contribuisce ad una forte riduzione dell'energia per riscaldamento principalmente attraverso involucri edilizi altamente performanti da tutti i punti di vista, rendendo l'edificio durevole nel tempo.

Un'ulteriore riduzione energetica si può avere grazie ad una tecnologia efficiente per gli impianti di riscaldamento e ventilazione. Poiché molti impianti tecnologici hanno una vita utile di 15-20 anni, la casa passiva può essere aggiornata alle tecnologie più recenti per molte volte durante la propria vita utile di cento e più anni.

Secondo il Piano di Efficienza Energetica della Commissione Europea e la Direttiva sull'Efficienza Energetica degli Edifici, dal 2019 in poi tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione, e dal 2021 in poi tutti i nuovi edifici, dovranno attestarsi su un livello prestazionale di "energia quasi zero".

Lo standard di casa passiva prevede un massimo di 15 kWh/m<sup>2</sup>anno di energia per riscaldamento e contribuisce molto al traguardo degli edifici a energia quasi zero. Di recente sono nate molte associazioni per promuovere la casa passiva, in Europa ma anche negli Stati Uniti ed in Nuova Zelanda.

L'adattamento del concetto di casa passiva nei climi caldi e freddi, il monitoraggio dettagliato di nuove case passive in sud Europa e l'ulteriore promozione grazie ai progetti Intelligent Energy Europe assicurano al concetto di casa passiva un futuro roseo in tutto il mondo.

Le opere per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di interventi di ristrutturazione, dovranno essere attuati utilizzando materiali appropriati abbinati a specifici e mirati impianti tecnologici in modo da attribuire all'edificio interessato quei requisiti prestazionali già insiti nella casa passiva.

### Art.37 **REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

Lo sviluppo delle aree della città, le tipologie e le strutture costruite seguono leggi di mercato che mirano, ormai, solo al profitto. Inoltre, a complicare notevolmente la gestione dei suoli, ci sono spesso cambiamenti del mercato o degli obiettivi del progetto che vanificano quanto costruito già dopo pochi anni la sua realizzazione. Ecco che è quindi facile vedere nuovi cantieri per cambiare destinazione d'uso agli edifici o per attuare ampliamenti che soddisfino i nuovi bisogni. Tutto questo comporta ulteriori studi, progettazione, demolizione, smaltimento, costruzione, collaudo.

Notevoli cambiamenti nel tempo fanno diventare parti di città come organismi architettonici in crisi, obsoleti, abbandonati e, soprattutto, incapaci di modificarsi in armonia con il loro intorno. Tutto questo fa sì che, di solito, non ci siano cambiamenti e l'architettura costruita rimanga per decenni, senza rispondere più alle necessità delle persone e della città, fino a diventare un qualcosa di tollerato dai cittadini, non più desiderato. Non è più sufficiente, o forse non lo è mai stata, la scelta ponderata del tipo di intervento edilizio che verrà adottato, le innovazioni tecnologiche e i cambiamenti sociali (quindi i differenti stili di vita dei cittadini) impongono che l'architettura sia pensata e fatta con presupposti differenti. L'edificio deve essere pronto ad accogliere ciò che accadrà nel futuro del contesto sociale, culturale e tecnologico nel quale è inserito.

Una nuova architettura deve quindi fare della flessibilità e reversibilità il proprio punto di forza. Devono essere pensati e progettati organismi architettonici che prevedano operazioni di addizione e sottrazione, senza la necessità di occupare nuove aree di suolo o di impiegare processi ad alta entropia, mantenendo la reversibilità dell'intervento, così da raggiungere la massima flessibilità.

#### **Art.38 INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

La presente norma prevede che le costruzioni oggetto di premialità impieghino i criteri bioclimatici, conseguano una tipologia ed utilizzino una estetica funzionale, siano realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, concorrano ad un effettivo risparmio energetico e delle emissioni globali nell'ambiente.

La presente norma è applicabile alle categorie di intervento RE (Ristrutturazione Edilizia), DR (Demolizione e Ricostruzione), NE (Nuova Edificazione).

La progettazione e la realizzazione degli edifici in base a detti principi è premiata con incentivi relativi alla Superficie Utile edificabile ed univocamente determinata.

Le prestazioni e le caratteristiche degli edifici sono quantificate mediante apposito punteggio di merito calcolato in base ai requisiti di qualità applicati.

Può essere richiesta all'UTC, sulla base del progetto preliminare, la verifica della premialità conseguibile.

Lo specifico punteggio deve essere distinto secondo le componenti delle diverse categorie.

La rispondenza tra materiali, processi e tecnologie dovrà essere esplicitamente identificata e dimensionata in fase progettuale e certificata all'atto della ultimazione dei lavori, mediante la predisposizione obbligatoria del fascicolo del Fabbriato.

La sommatoria dei singoli premi urbanistici definitivamente concessi, viene riscontrata all'atto dell'ottenimento del certificato di agibilità, dai tecnici comunali, sulla base delle certificazioni di tecnici, costruttori, produttori, installatori e di appositi enti certificatori.

Le certificazioni avranno validità se rilasciate da appositi organi o soggetti che ne hanno titolo, come in via esemplificativa, i tecnici abilitati secondo la procedura del protocollo Itaca o ad essi equiparati, gli istituti universitari, gli enti regionali e provinciali.

In base al D.P.R 380/2001 e s.m., "ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista negli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

La realizzazione di detti impianti e di incrementi di prestazioni energetiche contenuti entro tale misura non può costituire premio né ricevere incentivo.

### **CATEGORIE DI QUALITA'**

- A. Inserimento ambientale e qualità architettonica;
- B. Efficienza termica dell'edificio;
- C. Produzione di energia;
- D. Impianti e attività che diminuiscono le emissioni nell'ambiente;

L' incentivazione viene così applicata:

1. I tecnici progettisti presentano presso gli uffici tecnici comunali il progetto definitivo con l'individuazione delle categorie ed il calcolo dei punteggi, con allegata relazione di calcolo e documentazione sulle tecniche, sulle tecnologie, sugli impianti, sui materiali con le relative certificazioni;
  2. l'ufficio tecnico valuta il progetto e da menzione nel rilascio del permesso a costruire del premio urbanistico, vincolando con atto d'obbligo la realizzazione dell'opera;
  3. il proprietario all'atto della richiesta del certificato di agibilità presenta la documentazione che attesta in modo incontrovertibile il rispetto della esecuzione delle opere che hanno dato luogo al conseguimento del premio urbanistico, mediante certificazioni:
    - del costruttore, (per i materiali impiegati certificazioni delle ditte produttrici delle componenti tecnologiche)
    - di enti pubblici e privati (Istituti di prove tipo Istituto Giordano, etc.),
    - di istituti universitari (dipartimenti e laboratori per le strutture edilizie antisismiche)
    - di tecnici collaudatori specializzati, come quelli autorizzati ai sensi del protocollo ITACA.
- La documentazione entra a far parte del Fascicolo del fabbricato.

### **REVOCA DEL PREMIO URBANISTICO**

Qualora le prestazioni riscontrate ed in generale lo stato di fatto siano difformi da quelli di progetto il proprietario sarà sanzionato con ammenda direttamente proporzionale al premio di superficie utile assegnato, ove non sia possibile l'eliminazione della superficie utile realizzata.

Il valore dell'ammenda sarà stabilito ai sensi delle leggi vigenti equiparando l'opera ad una esecuzione senza titolo.

### **CALCOLO DEL PREMIO ARTICOLATO SECONDO LE CATEGORIE**

Ogni categoria concorre per incrementi indipendenti e separati. Il massimo conseguibile sarà raggiunto dagli edifici che avranno raggiunto il massimo punteggio per ogni singola CATEGORIA.

## CALCOLO DELL'INCENTIVO

CATEGORIA	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO		PUNTEGGIO
<b>A</b>	<b>INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITÀ ARCHITETTONICA</b>		<b>5 % max</b>
<b>A.1</b>	<b>Componenti naturali e locali</b>	L'edificio dovrà utilizzare per i suoi rivestimenti e trattamenti delle superfici (esterne) componenti naturali quali pietre, rivestimenti e materiali provenienti per il 90% in peso (Peso materiali locali / Peso complessivo) da cave locali. (Distanza della cava più distante dal sito = Ds);	<b>1,0 % (Ds &lt; 50 km)</b>
			<b>0,5 % (Ds &lt; 100 km)</b>
			<b>0,25 % (Ds &lt; 150 km)</b>
<b>A.2</b>	<b>Serre solari</b>	L'edificio dovrà prevedere l'uso di serre solari integrate nella composizione architettonica al fine di conseguire, esclusivamente con esse, una riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale pari ad almeno il 20% dell'intero fabbisogno (differenza tra energia dispersa in assenza del sistema bioclimatico e quella dispersa in presenza del sistema stesso). Questo guadagno energetico sarà calcolato tenuto conto dell'irraggiamento solare (normativa UNI) su tutta la stagione di riscaldamento. I calcoli energetici comprovanti la percentuale di riduzione asseverati dal tecnico saranno parte integrate del progetto;	<b>1,5 %</b>
<b>A.3</b>	<b>Permeabilità</b>	La superficie delle sistemazioni esterne impermeabili dovrà al massimo eguagliare la superficie coperta (SC) dell'edificio ovvero rispetto alla superficie fondiaria (SF) la superficie impermeabile dev'essere contenuta entro il doppio della superficie coperta; SP = SF - 2(SC) [Mod. se SP in NTA]	<b>1,0 %</b>
<b>A.4</b>	<b>Quote</b>	La sistemazione esterna dell'edificio esclusivamente sui suoli in pendenza dovrà rispettare le quote del terreno ante operam con un massimo di variazione di +/-2,00 Mt.;	<b>0,25 %</b>
<b>A.5</b>	<b>Viabilità storica e selciato</b>	L'intervento, ove siano presenti, dovrà ripristinare e valorizzare la viabilità storica ordinaria ed i percorsi pedonali e/o carrabili di selciato tipici;	<b>0,5 %</b>
<b>A.6</b>	<b>Smorzatori sismici</b>	L'edificio dovrà prevedere sistemi di smorzamento dell'azione sismica attivi, passivi od ibridi quali dissipatori (isteretici, viscosi, etc.) e/o isolatori adeguati a ridurre adeguatamente l'impatto dell'azione sismica in funzione della tipologia strutturale e destinazione d'uso del fabbricato;	<b>2 %</b>
<b>A.7</b>	<b>Esposizione</b>	L'asse di sviluppo dell'intero fabbricato dovrà garantire la maggior efficienza bioclimatica possibile. La disposizione dei singoli ambienti dovrà essere funzionale alla migliore	<b>1,0 %</b>

		esposizione in base alla destinazione d'uso. Contestualmente la distanza minima per il soleggiamento tra edifici dovrà essere tale per cui l'ombra delle costruzioni, nella sua massima estensione invernale, non si sovrapponga agli edifici circostanti;	
<b>B</b>	<b>EFFICIENZA TERMICA DELL'EDIFICIO</b>		<b>5 % max</b>
<b>B.1</b>	<b>Componenti edilizie passive</b>	Dovrà essere conseguita, una riduzione pari ad almeno il 20%, del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale (differenza tra energia dispersa in assenza dei sistemi bioclimatici e quella dispersa in presenza dei sistemi stessi) con componenti edilizie passive quali: materiali (tradizionali e/o innovativi), coibentazioni, aperture vetrate e schermature (fisse o mobili), ventilazione naturale, pareti ventilate, sistemi solari a guadagno indiretto (muri termici, muro Trombe, pozzi solari, sistemi "Barra-Costantini", etc.), tetto verde e cool roof, terreno, etc.. Dovranno essere esclusi dal computo le serre solari inserite nella CAT. A.2, tutti i sistemi per la produzione di energia della CAT. C e tutti i sistemi e le componenti edilizie attive. I calcoli energetici comprovanti la percentuale di riduzione asseverati dal tecnico saranno parte integrante del progetto;	<b>2,5 %</b>
<b>B.2</b>	<b>Componenti edilizie passive naturali</b>	Dovrà essere conseguita la medesima riduzione del fabbisogno di energia per la climatizzazione invernale del punto B.1 (20%) ma attraverso l'utilizzazione esclusiva di componenti naturali per i sistemi passivi. I calcoli energetici comprovanti la percentuale di riduzione asseverati dal tecnico saranno parte integrante del progetto;	<b>2,5 %</b>
<b>C</b>	<b>PRODUZIONE DI ENERGIA</b>		<b>Non cumulabile</b>
<b>C.1</b>	<b>Fotovoltaico</b>	L'installazione di sistemi per la produzione di energia da fonte rinnovabile dovrà generare un incremento nell'energia totale annua prodotta del 20% in più rispetto all'energia minima prescritta delle normative vigenti al momento del rilascio del Titolo Abilitativo. <sup>(1)</sup> Nel caso di utilizzazione di più di un sistema di generazione di energia per il raggiungimento della soglia del 20% di incremento, il punteggio non si cumula, ma si ripartisce.	<b>1,0 %</b>
<b>C.2</b>	<b>Solare termico</b>		<b>1,0 %</b>
<b>C.3</b>	<b>Eolico</b>		<b>1,0 %</b>
<b>C.4</b>	<b>Geotermico</b>		<b>2,5 %</b>
<b>C.5</b>	<b>Cogenerazione da biomasse</b>		<b>0,5 %</b>
<b>D</b>	<b>SISTEMI E DISPOSITIVI PER LA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI</b>		<b>5 % max</b>
<b>D.1</b>	<b>Sistemi di ventilazione</b>	Sistemi di ventilazione e micro-ventilazione naturale con recuperatori di calore aria/aria o aria/fluido sia in entrata che in uscita dagli impianti, camini solari e camini a vento, sistemi di ventilazione passiva comunque configurati.	<b>0,5 %</b>

<b>D.2</b>	<b>Sistemi di ombreggiamento</b>	Sistemi intelligenti per l'ombreggiamento caratterizzati da un elevato grado di mobilità e da strutture particolarmente snelle, in grado di offrire un eccellente riparo dalle intemperie stagionali ad almeno il 30% della superficie esterna dell'edificio.	<b>0,5 %</b>
<b>D.3</b>	<b>Sistemi di risparmio idrico</b>	Dispositivi di risparmio idrico ed il recupero delle acque meteoriche come: cassette per w.c. a basso consumo d'acqua (< 5 litri di capacità), piccoli depuratori ad osmosi inversa, anticalcare magnetico per lavatrici e lavastoviglie, sistemi per la raccolta e lo stoccaggio delle acque meteoriche comprensivi di sistema di reimmissione nei circuiti ordinari. La quota di premialità si consegue solo se sono presenti TUTTI i sistemi di cui sopra.-	<b>2 %</b>
<b>D.4</b>	<b>Sistemi di depurazione</b>	Sistemi per la depurazione decentralizzata ed il reimpiego delle acque bianche e delle acque nere mediante fitodepurazione e/o osmosi inversa;	<b>1 %</b>
<b>D.5</b>	<b>Sistemi di compostaggio</b>	Sistema per il compostaggio della frazione umida del RSU da realizzare in autonomia e da riutilizzare in sito per le coltivazioni e giardini.	<b>1 %</b>

N.B.: La premialità spettante al singolo intervento (in misura corrispondente alle categorie e relative percentuali di cui sopra) s'intende conseguibile quando il progetto preveda perfettamente la sua applicazione a quella tabellata.

Nel progetto dovrà essere esplicitata la metodologia applicativa che non ne dovrà pregiudicare o inficiare in alcun modo i benefici da conseguire.

Laddove si debba raggiungere un determinato parametro, questo va espresso o calcolato nel progetto esattamente come specificato nella descrizione della tabella.

Tutte le misure, i parametri o la metodologia di calcolo, si intendono conformi al riferimento normativo più vincolante, vigente al momento dell'approvazione del progetto, secondo i principi cronologico, gerarchico e di competenza fra legislazioni concorrenti in materia.

(1) Alla data di approvazione del REU ci si riferisce alla: L.R. Calabria 4 Novembre 2011, n. 41 (Norme per l'abitare sostenibile) e all'ALLEGATO, alla stessa delibera, avente per oggetto: Disciplina Tecnica Regionale CALABRIA "Sistema per la certificazione di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi e per l'accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio del certificato di sostenibilità ambientale degli edifici". Si intende altresì richiamato il riferimento normativo principale di carattere nazionale il D.lgs 28/2011 (attuazione della direttiva 2009/28/CE) e ss.mm.ii. con particolare riferimento agli aggiornamenti annuali dei suoi parametri.

### **Art.39 PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

Il radon è un gas radioattivo, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione che tende a diffondersi nelle abitazioni risalendo dal sottosuolo ed entrando attraverso il contatto terreno/fondazioni.

Gli interventi finalizzati alla riduzione del pericolo di formazione del gas radon, qualora ne sia rilevata una significativa presenza, sono:

isolamento dei materiali mediante apposite guaine e/o vernici;

isolamento delle fondazioni;

creazione di ricambio d'aria a vespaio al piano terra degli edifici;

Nel caso di costruzione o di ristrutturazione di fabbricati la documentazione progettuale deve essere corredata da una relazione tecnica che descriva gli interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon proveniente dal sottosuolo e garantire il rispetto dei limiti di cui alla raccomandazione 90/143/Euratom del 21.02.1990 (per gli edifici esistenti 400 Bq/mc, per quelli nuovi 200 Bq/mc).

L'Organizzazione Mondiale della Sanità indica di conseguire negli ambienti di vita dei livelli di radon inferiori a 100 Bq/mc e precisa che laddove non risulti possibile rispettare questo limite il livello non deve comunque superare i 300 Bq/mc.

### **Art.40 SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

I locali di uso abitazione, lavorativi e sociali sono codificati in R1 e R2.

La categoria R1 comprende locali adibiti ad abitazione, studi professionali, uffici, sedi di associazioni e simili.

La categoria R2 comprende negozi di vendita, esercizi pubblici, magazzini e depositi con permanenza continua di personale, laboratori artigiani e simili.

I locali accessori sono codificati in due tipi: C1 ed C2.

Il tipo C1 comprende le scale che collegano più di due piani oltre il piano terra, i corridoi di disimpegno di lunghezza superiore a ml 12.00; i ripostigli di superficie superiore a mq 4.00; le lavanderie; le autorimesse adibite solo a parcheggio; i magazzini e depositi senza permanenza continua di personale ed i locali tecnologici.

Il tipo C2 comprende i servizi igienici ed i bagni.

Tutti i locali di categoria R1 debbono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili e debbono essere situati in piani interamente fuori terra. Le finestre debbono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono essere provvisti di finestra apribile e fruibile di illuminazione e di ventilazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. In ciascun locale la superficie finestrata apribile deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ed in ogni caso non inferiore a mq 1.00. Sopra le finestre non sono consentite sporgenze (balconi, cornicioni, ecc.) di larghezza superiore a m 1,50.

La sporgenza di larghezza compresa tra m 1,50 e m 2,50 è ammessa qualora la superficie finestrata apribile non sia inferiore a 1/7 della superficie del pavimento.

La sporgenza di larghezza compresa tra m 2,50 e m 3,50 è ammessa qualora la superficie finestrata apribile non sia inferiore a un sesto della superficie del pavimento.

Le sporgenze di cui sopra sono valide solo per le nuove costruzioni e non per ristrutturazioni o realizzazioni di nuovi portici

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



Ferme restando le valutazioni di ordine igienico-sanitarie della competente A.S.P., ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno o di cucina pranzo e di almeno un servizio igienico di superficie utile non inferiore a mq 1,80, provvisto di vaso, lavabo e piatto doccia.

Ferme restando le valutazioni di ordine igienico-sanitarie della competente A.S.P., la stanza di soggiorno o di cucina pranzo non è richiesta esclusivamente per gli alloggi monostanza, purché muniti di cucinino o angolo cottura.

I locali devono avere inoltre le seguenti dimensioni minime: altezza netta ml 2,70, superficie netta mq 9,00.

L'altezza minima di cui sopra nel caso di locali con soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media netta con un minimo assoluto di ml 2,40.

I locali R1 destinati a cucina possono avere, invece, una superficie minima netta di mq 6,00. Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestrate proprie, quando comunicano ampiamente con una stanza di soggiorno o da pranzo e sono munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli. I locali R1 destinati a cucina possono essere provvisti di un posto (nicchia) per l'ubicazione all'aperto (balcone, terrazzo e simili) per l'installazione della bombola G.P.L. che deve essere collegata ai fornelli della cucina mediante tubo metallico attraversante il muro esterno. Nel caso di nicchia la stessa deve essere chiusa ermeticamente verso l'interno del locale ed aerata direttamente verso l'esterno. La cucina deve essere provvista di camino o di canna di ventilazione autonoma attivata, se è necessario, da aspiratore meccanico. La cucina deve, inoltre, essere provvista di un lavello; nel caso in cui si debba installare una cucina modulare, il locale deve essere provvisto di attacco per scarico del sifone e di tubazione per l'erogazione idrica. Il "posto di cottura" non è considerato come locale ed è ammesso quando:

- a) abbia una superficie non superiore a mq 4;
- b) comunichi ampiamente con il locale di soggiorno;
- c) sia provvisto di adeguata canna di ventilazione sfociante direttamente all'esterno e munita di aspiratore meccanico.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima netta di mq 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima netta di mq 14,00.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona, e di mq 38,00 se per due persone, ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70.

Le portinerie sono considerate locali di abitazione e quindi, soggette in tutto alle relative prescrizioni.

Le guardiole, le cabine di vigilanza ecc. non devono avere superficie superiore a mq 4, né finestre inferiori a mq 1 prospettanti su spazio regolamentare. Non devono contenere attrezzi di cucina, focolari per riscaldamento, letti o mobili trasformabili in letto.

Quando il posto di guardia sia sistemato in un atrio aperto e comunicante mediante la porta di ingresso con la strada, esso deve indipendentemente da questa, essere ventilato o con apertura regolamentare o con impianto meccanico. Deve pure essere provveduto al riscaldamento del vano così ricavato ed alla sua illuminazione sussidiaria.

Tutti i locali di categoria R2 devono avere un'altezza minima netta di ml 3,10 se situati a piano terra, seminterrati e interrati e di ml 2,70 al netto di qualsiasi ingombro tecnologico o soffittatura se situati in qualsiasi altro piano in elevazione e devono essere provvisti di servizio igienico proprio. È consentito derogare da detta altezza minima di ml 3,10 purché i locali di categoria R2, situati a piano terra, seminterrati e interrati, abbiano un'altezza non inferiore a ml 2,70 e vengano muniti di sistemi di aerazione forzata e condizionata che garantisca all'interno dei locali medesimi un flusso d'aria necessario al numero delle persone ammesse in relazione alla consistenza e caratteristiche del locale.

I locali destinati più specificatamente ad esercizi pubblici debbono avere in aggiunta appositi servizi igienici, possibilmente sistemati in prossimità dell'ingresso, a disposizione dei frequentatori e del pubblico.

I locali accessori di tipo C1 devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno. Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad 1/20 e l'altezza minima netta non deve essere inferiore a m 2,40.

I locali accessori di tipo C2, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta se dotati di adeguato impianto di aspirazione meccanica. La stanza da bagno deve avere superficie non inferiore a mq 3,80.

I corridoi di lunghezza inferiore a m 12,00 ed i ripostigli di superficie inferiore a mq 4,00, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta.

Nei vani scala è assolutamente vietata l'apertura di finestre di qualsiasi tipo per l'aerazione di locali contigui.

Sarà tollerata, a scopo esclusivo di illuminazioni di ingresso, l'installazione di finestre in vetro – cemento o con telai fissi. Le pareti dei vani scala e degli androni devono essere rivestiti, fino ad un'altezza di m 1,50 con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le scale degli edifici di altezza superiore a ml 24 devono essere provviste di bocchette antincendio. I vani scala qualora servano per due piani, oltre il piano terra, possono essere illuminati ed aerati direttamente dall'alto. Nei vani scala, tutti gli interruttori dell'impianto di illuminazione, devono essere posti a m 0,90 dal pavimento in modo da essere utilizzati dai portatori di handicaps su carrozzina. Ogni rampa di scala deve avere larghezza minima di m 1,20 e può servire un massimo di mq 300 di superficie di appartamenti. Oltre i mq 300 di superficie servita, le rampe vanno proporzionalmente allargate di cm 5 per ogni ulteriore superficie di mq 300 o frazione di tale superficie. È consentita l'installazione di scala a chiocciola per collegare più ambienti di uno stesso appartamento. Le ringhiere dei vani scala devono rispondere ai dovuti requisiti di sicurezza e stabilità.

I vani ripostiglio che non sono direttamente aerati devono avere una superficie inferiore a mq 3,5 e lunghezza inferiore a m 1,80. Si può derogare dal limite massimo di superficie nel caso di larghezza di locale non superiore a m 1. Quando si tratta di armadi a muro, questi non potranno avere una profondità superiore a cm 70.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica in grado di assicurare almeno sei ricambi di aria all'ora. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi sanitari: vaso a sedere, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Per i piani cantinati la superficie di aerazione deve essere maggiore di un ventesimo del pavimento

#### **Art.41 DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI, MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA**

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla segnalazione d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Le misure preventive e protettive devono essere mantenute negli interventi di nuova costruzione o interventi strutturali alla copertura di edifici esistenti sulla quale ci siano o siano previsti da progetto impianti fotovoltaici/solari.

In caso siano presenti impianti tecnici in copertura, al fine di favorire la loro manutenzione si dovranno prevedere idonee strutture di aggancio di strumenti tecnici/tecnologici destinate a tale specifica funzione.

In caso di facciate che abbiano necessità di manutenzione periodica si dovrà ugualmente predisporre idonee strutture di aggancio destinate a tal fine.

In considerazione delle più recenti tecnologie manutentive, anche mediante funi ed agganci, si prescrive che nelle NUOVE COSTRUZIONI le coperture di qualsiasi genere siano dotate di idonei punti di ancoraggio fissi ed adeguati al carico da sopportare per le opere di manutenzione. Tali specifici agganci devono essere evidenziati nei disegni di progetto allegati al titolo abilitativo.

## Art.42 **PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

Nell'ambito del territorio comunale, gli edifici esistenti o eventuali nuovi edifici, o porzioni di essi, non possono essere destinati a sale da gioco, da biliardo, a pubblici esercizi, compresi i circoli privati, in cui vengano installati o utilizzati apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da gioco d'azzardo di cui al comma 5 dell'art. 110 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 (TULPS - testo unico sulle leggi di pubblica sicurezza). Sono fatte salve eventuali destinazioni già esistenti in cui è esercitata tale attività sulla base di regolare autorizzazione.

Nell'ambito del centro storico, gli edifici esistenti o eventuali nuovi edifici, o porzioni di essi, non possono essere destinati a sale da gioco, da biliardo, a pubblici esercizi, compresi i circoli privati, in cui vengano installati o utilizzati apparecchi anche se idonei per il gioco lecito di cui al comma 6 dell'art. 110 del R.D. n. 773/1931. Sono fatte salve eventuali destinazioni già esistenti in cui è esercitata tale attività sulla base di regolare autorizzazione.

Fuori dall'ambito del centro storico, ai sensi del comma 3 dell'art. 110 del R.D. n. 773/1931, l'installazione degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 del medesimo art. 110 è consentita esclusivamente negli esercizi commerciali o pubblici o nelle aree aperte al pubblico ovvero nei circoli privati ed associazioni autorizzati ai sensi degli articoli 86 o 88 del R.D. medesimo ovvero, limitatamente agli apparecchi di cui al comma 7 del medesimo art. 110, alle attività di spettacolo viaggiante autorizzate ai sensi dell'articolo 69 del R.D. medesimo, nel rispetto delle prescrizioni tecniche ed amministrative vigenti.

Per quanto non specificamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alla legislazione nazionale e alla Legge Regionale n. 9 del 26/04/2018.

## **CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

### Art.43 **STRADE**

#### 1. INDICATORI STRADALI, APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI E CARTELLI PUBBLICITARI STRADALI

- a) Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili.
- b) I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
- c) L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
- d) Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

#### 2. REQUISITI DELL'ILLUMINAZIONE ESTERNA

- a) La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme vigenti e prevedere il contenimento dell'inquinamento luminoso secondo le norme vigenti ed

una adeguata pratica di esercizio che consegua un effettivo risparmio di dispersione in termini fisici e temporali.

- b) Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili / pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici, salvo diversa disposizione del Piano Regolatore Generale di Illuminazione.
- c) Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso.
- d) Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento, qualora legati a questioni di sicurezza, si applicano le norme UNI in vigore.

### 3. IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono, di norma, rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50 mentre possono essere poste in confine con la strada previo parere dell'ente gestore della stessa.

#### Art.44 **PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata. I rapporti tra privato e pubblico devono essere regolamentati da una convenzione nella quale si stabiliscono gli oneri di manutenzione di detti portici o passaggi coperti.
3. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00. Sugli edifici esistenti le dimensioni di cui sopra non sono vincolanti e devono essere valutate con riferimento alle caratteristiche dell'edificio e del contesto. Nelle opere di ristrutturazione edilizia possono essere conservate le distanze originarie, anche se non conformi.
4. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche; deve essere incentivata la continuità dei percorsi coperti evitando eventuali interruzioni costituite da edificazioni prive di spazi porticati.
5. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### Art.45 **PISTE E PERCORSI CICLABILI**

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere preferibilmente larghezza minima di m 2,50 e devono, ove possibile, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

#### Art.46 **AREE PER PARCHEGGIO**

I parcheggi sono infrastrutture fondamentali per l'utenza stradale e ricoprono un ruolo strategico poiché a servizio di luoghi pubblici o privati di grande rilevanza socio-economica per il cittadino-utente. Basti pensare ai parcheggi nei luoghi che erogano prestazioni sanitarie oppure nelle zone ove si svolgono fiere o manifestazioni o ancora ai parcheggi a servizio dei punti vendita (supermercati, centri commerciali ecc.): tutti luoghi che attirano un notevole flusso di veicoli.

In linea di principio, al fine di migliorare la sostenibilità dell'intervento i nuovi parcheggi e quelli risultanti da ristrutturazioni urbanistiche e/o edilizie, dovranno di norma essere di tipo "permeabile". Solo nel caso di dimostrata "forza maggiore" si potranno realizzare in modalità "impermeabile".

Se non altrimenti disposto dalle norme tecniche di attuazione del PSC, nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato di superficie netta per ogni dieci metri cubi del volume lordo delle costruzioni, escludendo i volumi delle parti comuni, dei parcheggi stessi qualora costituenti volumi, e dei magazzini.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone consolidate previste dal PSC, se non altrimenti disposto, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta a metà per la quota relativa al volume lordo preesistente, mentre va rispettata per intero per la parte di volume lordo eccedente.

Negli edifici costruiti è ammessa l'utilizzazione della superficie coperta per la realizzazione di parcheggi collettivi o di box singoli. In tal caso la superficie massima consentita per ogni alloggio non potrà risultare superiore a 25 mq.

Un parcheggio può considerarsi aperto all'uso pubblico quando vi può accedere indiscriminatamente chiunque. Pertanto è irrilevante che l'area sia privata oppure gestita o con sbarra di accesso: ciò che conta è che vi possa accedere indistintamente chiunque.

In ogni area, sia essa pubblica o privata ma aperta all'uso pubblico, destinata dal PSC o prevista in progetto da sistemare a parcheggio, vi è la necessità di organizzare e ottimizzare il parcheggio in funzione della sua geometria con ogni conseguenza in punto di scelta e dimensione degli stalli che s'intendono tracciare.

Le aree adibite al parcheggio e alla sosta dei veicoli hanno dimensioni variabili: dalle piccole aree con pochi stalli, ai grandi impianti progettati per centinaia di veicoli. Poiché ogni caso ha proprie caratteristiche peculiari, il tecnico incaricato deve valutare, scegliere e prevedere in modo specifico ogni elemento progettuale. Vi sono criteri di progettazione di validità generale che possono essere opportunamente adattati alle caratteristiche e alle dimensioni del parcheggio in progetto, affinché ne sia garantita la migliore efficienza e fruibilità.

Acquisiti i dati sui flussi veicolari e individuata l'area, occorre analizzarla attraverso un rilievo e una restituzione grafica che evidenzino le caratteristiche strutturali minime dell'area: superficie, pavimentazione, pendenze, altezze, capacità di carico.

Ai fini della progettazione, l'attenzione dovrà essere rivolta verso l'ingresso e l'uscita dell'area e il senso di marcia interno.

Gli stalli devono essere delimitati con segnaletica orizzontale; la profondità della fascia stradale da loro occupata è di 2,00 m per la sosta longitudinale, di 4,80 m per la sosta inclinata a 45° e di 5,00 m per quella perpendicolare al bordo della carreggiata. La larghezza del singolo stallo è di 2,00 m (eccezionalmente di 1,80 m per la sosta longitudinale, con una lunghezza occupata di 5,00 m; è di 2,50 m. per la sosta trasversale".

L'utente è tenuto a parcheggiare regolarmente l'autoveicolo negli appositi spazi delimitati dalle strisce ed a rispettare la segnaletica interna al parcheggio ivi compresi gli spazi di sosta destinati a portatori di handicap; vanno osservate le norme stradali che regolano la circolazione dei veicoli, anche relative al senso di scorrimento e i divieti e ogni altro limite nonché tutte le disposizioni al riguardo.

#### **Art.47 PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

Nell'organizzazione spaziale occorre:

- disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
- favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata;
- interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;

- garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici, qualora presenti.

La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita impiegando materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti nel rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche.

Il presente Regolamento Edilizio stabilisce, di norma, l'impiego di materiali di pavimentazione lapidei nelle zone pedonali dei nuclei storici, da selezionare tra le pietre appartenenti alla tradizione locale.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

Il Regolamento Edilizio favorisce la sperimentazione progettuale nella sistemazione delle aree pubbliche e di uso pubblico, sia in termini di scelta dei materiali che di caratterizzazione delle modalità di posa.

Gli organi comunali, tenuto conto dei requisiti da perseguire sopra indicati, valutano di caso in caso le soluzioni proposte.

#### Art.48 **PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

1. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a cura del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.
3. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
4. Nel caso di manomissione di marciapiedi fronteggianti le singole proprietà, a causa di lavori edilizi eseguiti all'interno delle rispettive proprietà, i proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione degli stessi.
5. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati, progetti finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici, previa approvazione dell'Amministrazione comunale.
6. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici, o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti dalla normativa vigente in materia di abbattimento di barriere architettoniche.
7. All'interno delle isole ambientali devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
8. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla realizzazione dei marciapiedi e dei passaggi pedonali; si suggeriscono i seguenti criteri:
  - a) passaggi pedonali devono sempre essere illuminati;
  - b) la pavimentazione sia dei marciapiedi che dei passaggi pedonali deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto e omogeneo;
  - c) devono essere evitate fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00. I grigliati ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi ortogonali ai sensi di marcia e non devono essere posti sugli attraversamenti pedonali o ciclabili;
  - d) la progettazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati dovrà seguire quanto disposto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dovrà essere orientata a stimolare tutti i sensi dell'uomo per assicurarne la fruizione in sicurezza;
  - e) dovranno essere messe in atto tutte le azioni e gli accorgimenti tali da non permettere che gli spazi pedonali, in particolare marciapiedi e piste ciclabili, vengano occupati dalla sosta di mezzi motorizzati impedendone o riducendone la fruibilità.

#### **Art.49 PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE**

1. La costruzione dei passi carrai deve essere autorizzata dall'Ente proprietario della strada ai sensi della normativa vigente in materia.
2. Gli accessi devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per la sicurezza, l'incolumità, l'igiene pubblica e il decoro.
3. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi in corrispondenza di passi carrabili è consentita, a spese dell'edificante, l'apertura di passi carrabili lungo la cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati.
4. Lungo le strade il cancello carraio a delimitazione della proprietà deve essere arretrato minimo di m 5,00 dal confine stradale, per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare e ciclopedonale. L'area di sosta posta tra la strada ed il cancello dovrà di norma essere in piano. Al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di adeguati raccordi.
5. Qualora il cancello carraio sia posto ad una distanza inferiore ai 5,00 m dal confine stradale, la rampa carraia dovrà essere in piano per i primi 3,00 m ed avere per la parte rimanente una pendenza massima del 20%.
6. Il Dirigente, lungo strade a traffico limitato o a fondo cieco, in casi particolari ed in presenza di oggettiva impossibilità tecnica, può approvare misure diverse da quelle stabilite nel comma precedente o consentire che venga installato il cancello sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato, con comando di apertura a distanza e valutando inoltre la possibilità di far installare uno specchio parabolico od altri dispositivi di sicurezza. In caso di accessi ad attività produttive il Dirigente potrà imporre arretramenti maggiori di 5,00 m dal ciglio stradale per la sosta dei veicoli per particolari motivi di sicurezza.

#### **Art.50 CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

Chioschi e dehors sono manufatti isolati, non fondati a terra in maniera irreversibile, la cui esistenza in opera è legata ad attività commerciali e somministrazione di bevande e prodotti similari. Sono solitamente posti su suolo pubblico.

L'installazione di tali manufatti e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della Strada, è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire o altro titolo equipollente.

Per la disciplina specifica di tali strutture si rimanda ad un idoneo regolamento che potrà essere adottato successivamente a quello del presente R.E.U..

#### **Art.51 SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO**

I posteggi su area pubblica, destinati alla collocazione di chioschi, gazebi/dehors, verranno individuati e localizzati dallo specifico regolamento di cui al precedente articolo.

Tuttavia, l'installazione di tali manufatti nei posteggi rimarrà preclusa qualora:

- la sua presenza impedisca in tutto od in parte visuali prospettiche su monumenti o aree con particolari caratteristiche di pregio;
- occorra garantire e preservare la leggibilità di segni urbanistici ed edilizi rievocanti particolari vicende storiche di impianto e trasformazione edilizia;
- ricada in corrispondenza degli avancorpi in aggetto su piazze e/o strade;
- risulti addossato all'edificato per una distanza inferiore a m 5,00.

## Art.52 **RECINZIONI**

Le recinzioni hanno la funzione di delimitare il confine tra diverse proprietà o di separare spazi con diversa funzione.

Prevalentemente, nel territorio comunale si sono affermate le seguenti tipologie: muri in pietrame, in blocchi lapidei, tufacei squadriati o calcestruzzo e ringhiere in ferro lavorato o rete metallica.

Nelle zone esterne al centro urbano, le recinzioni già realizzate con pietrame a secco, staccionate di legno o siepi, qualora di particolare valenza costruttiva ambientale debbono essere mantenute. Eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti andranno eseguiti utilizzando stessi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.

Secondo la zona in cui verranno realizzate le opere il Comune può disporre specifiche esecuzioni che tengano conto del contesto urbano ed ambientale in cui si situano.

I proprietari di terreni confinanti col suolo pubblico, nel centro urbano, dovranno recingere solidamente la proprietà privata in modo che nessuno vi possa liberamente e facilmente introdurre.

La stessa disposizione potrà essere estesa dal Funzionario Responsabile anche a qualunque altra zona del territorio comunale, quando ciò sia necessario alla sicurezza al decoro e alla morale o sia necessario nel pubblico interesse.

La recinzione della proprietà privata potrà essere omessa solo nel caso di previsione ad uso pubblico dello spazio compreso tra il fabbricato e la pubblica via, per garantire ad esempio il libero accesso a negozi o simili, siti a piano terra degli edifici. In tal caso l'area destinata ad uso pubblico sarà gravata da servitù di pubblico passaggio, e soggetta a tutti gli obblighi e prescrizioni previste dal Regolamento di decoro urbano, in vigore sul territorio comunale, o di altre norme.

La recinzione deve essere costituita dal modo seguente:

- parte in muratura di adeguato spessore con altezza variabile da mt 0,50 a mt 1,30 realizzabile in muratura di mattoni, blocchi in cemento, pietra naturale, muro in cls. La muratura deve essere idoneamente intonacata a frattazzo, ad eccezione che per le murature in pietra naturale o mattoni a faccia vista.  
E' possibile derogare a tale limite di altezza solo nel caso in cui la recinzione costituisca anche muro di contenimento del terreno di proprietà, se a quota più alta rispetto al pubblico spazio. In tal caso l'altezza e le caratteristiche del muro dovranno essere oggetto di apposita valutazione da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.  
La eventuale coloritura dell'intonaco a frattazzo della muratura deve essere in sintonia con la coloritura esterna dell'edificio.
- Soprastante o interposta ringhiera metallica o altro idoneo materiale, con aspetto decoroso. L'altezza massima della ringhiera, comprensiva del sottostante muro, non potrà superare l'altezza massima di mt 2,20 dalla quota del terreno. Sono vietate ringhiere metalliche con forme sporgenti verso l'esterno tali da essere ritenute pericolose per il pubblico transito.
- I cancelli prospicienti su vie o spazi pubblici dovranno avere obbligatoriamente l'apertura dei battenti verso l'interno della proprietà privata. Nel caso di cancelli scorrevoli questi dovranno scorrere sempre all'interno della proprietà privata, con le opportune protezioni a tutela della sicurezza ed incolumità. I cancelli che non siano dotati di aperture automatiche a distanza dovranno essere arretrati rispetto al confine pubblico di almeno mt 3,00 onde consentire la sosta dell'autoveicolo senza intralciare il pubblico transito.
- Eventuali pensiline di copertura agli accessi pedonali o carrabili, prospicienti su vie, o spazi pubblici, non dovranno in alcun modo sporgere oltre il limite della recinzione esterna. Solo nel caso di accessi pedonali prospicienti su marciapiedi, è possibile realizzare dette pensiline con una sporgenza massima di cm 50 oltre il limite della recinzione, a condizione che la quota più bassa della pensilina non sia inferiore a mt 2,50 dalla quota del marciapiede.



Sono vietate recinzioni provvisorie di qualsiasi tipo costituite, ad esempio, da materiali in reti metalliche o plastiche, in lamiera, in legno, con filo spinato o altro materiale non ritenuto decoroso o pericoloso per i passanti.

Per i cantieri in costruzione è consentita la recinzione dell'area interessata ai lavori con pannellatura di lamiera, idoneamente conservata, da limitarsi, comunque, al termine di validità del titolo autorizzativo e/o concessorio.

In tutti i casi in cui il Comune riscontri la presenza di recinzioni non ritenute decorose o comunque non in idoneo stato di conservazione, il Sindaco emetterà Ordinanza di rimozione delle stesse, con esecuzione d'ufficio e a spese degli inadempienti in caso di inottemperanza.

In tutti i casi costruzione e ricostruzione di muri di cinta o cancellate dovranno essere rispettate le norme sulle distanze previste dal PSC o dal Nuovo Codice della strada.

Le presenti norme sono integrate da quanto riportato negli artt. 82 e 94 del presente REU.

### **Art.53 NUMERAZIONE CIVICA DEGLI EDIFICI E NUMERAZIONE INTERNA**

1. Al momento del rilascio del certificato di agibilità vengono assegnati all'edificio il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. L'amministrazione comunale fornisce altresì le modalità di richiesta della numerazione ed i criteri per l'indicazione degli accessi sia esterni che interni.
3. Il numero civico deve essere collocato a cura del proprietario a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, sulle porte e gli altri accessi all'area di circolazione o della pubblica via e deve essere mantenuto in buone condizioni a cura del proprietario utilizzando materiale resistente. È consentita la collocazione anche sulla recinzione a fianco dell'ingresso pedonale di norma sul pilastro destro.
4. Gli indicatori geografici interni (numeri civici interni), vengono posati a cura del proprietario a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese allo stesso.
5. Le eventuali variazioni della numerazione civica devono essere notificate all'interessato.
6. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione accessi ai quali è assegnata una numerazione civica o di variazione della numerazione civica, nel termine di quindici giorni, il proprietario restituisce all'Amministrazione, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

## **CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

### **Art.54 AREE VERDI**

- a) Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
- b) Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.

Nell'organizzazione delle aree verdi è necessario:

- garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
- valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali;
- garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi;
- garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo;
- facilitare la manutenzione e una gestione economica delle risorse.

- c) I progetti delle aree a verde devono specificare le caratteristiche di ogni "componente dell'area verde", tenendo presente quanto specificato nei commi a seguire, il tutto in relazione all'entità dell'intervento prospettato.

Il progetto deve essere costituito da:

- relazione illustrativa, che specifica le scelte compiute;
  - planimetria dello stato di fatto del lotto e delle aree adiacenti con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie;
  - planimetria dello stato di progetto del lotto con eventuali nuovi corpi di strutture edilizie sempreché consentite dalle norme tecniche di attuazione, e delle aree adiacenti, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazioni degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovi impianti e degli eventuali abbattimenti;
  - planimetria di comparazione che evidenzia le differenze tra la situazione di rilievo e quella di progetto;
  - piante, prospetti e sezioni di eventuali nuovi corpi di strutture edilizie.
- d) Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre:
- incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate;
  - studiare la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo;
  - prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate;
  - garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura;
  - prevedere una rete di percorsi interni raccordata con quelli esterni all'area verde, al fine di collegare le aree pubbliche o di uso pubblico presenti nell'intorno (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, ecc);
  - posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere i parcheggi pubblici e/o le fermate del trasporto pubblico;
  - progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni, biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta;
  - prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi;
  - articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o ad uso esclusivo degli animali;
  - minimizzare l'erosione della superficie permeabile dell'area;
  - prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;
  - garantire il comfort tramite la fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.
- e) All'interno delle aree verdi di proprietà pubblica o di uso pubblico aventi superficie complessiva non inferiore a 1.000 mq, è possibile realizzare piccoli edifici per attività di presidio e di servizio compatibili, strettamente necessarie alla fruizione ed al mantenimento dello spazio aperto.
- f) Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti deve prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico.
- g) È consentita la realizzazione di chioschi, sempreché il posteggio venga istituito nell'ambito delle procedure previste dal regolamento per tali strutture che verrà emanato dopo l'approvazione del presente REU.
- h) All'interno delle aree verdi aventi superficie complessiva inferiore a 1.000 mq è possibile realizzare piccoli manufatti per attività di servizio, strettamente funzionali al mantenimento dello spazio aperto.

Tali manufatti devono avere superficie massima di mq 8; in ogni punto interno devono avere altezza inferiore o uguale a m 2,40 e devono essere posizionati ad una distanza minima di m 5,00 dal confine di proprietà. Tali manufatti devono essere semplicemente rimovibili e quindi privi di apparato di fondazione.

- i) Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
- j) Il Dirigente competente ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità; in tal caso il Dirigente, ingiungendo l'esecuzione delle opere, deve indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi di provvedere ai sensi di legge.

#### **Art.55 PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E MONUMENTALE**

Nei parchi urbani e nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quando riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Eventuali nuove costruzioni, purché previste dal R.E.U., devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di medio ed alto fusto.

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

#### **Art.56 ORTI URBANI**

Le aree libere della città edificata, sia pubbliche che private, possono essere utilizzate per la coltivazione di tipo agricolo con preminenza di ortaggi e frutta.

Il comune, al fine di dare la possibilità a famiglie, pensionati, scuole e associazioni di coltivare ortaggi e frutta e nel contempo dar vita a piccoli insediamenti di orti urbani, può procedere all'individuazione delle aree di sua proprietà da poter destinare a "orto sociale".

Le aree individuate saranno suddivise in stalli di superficie non superiore a 250 mq e consegnate agli eventuali richiedenti risultanti aggiudicatari in graduatoria, previa stipula di apposita convenzione disciplinante per l'affitto dell'area. Per tale affitto sarà pagato un canone annuo stabilito dal comune con apposito regolamento che ne disciplinerà anche le modalità di assegnazione.

L'assegnatario dovrà impegnarsi nella convenzione di godimento, alla coltivazione con le specifiche del sistema "biologico" ed utilizzare esclusivamente fertilizzanti e antiparassitari naturali, meglio se provenienti dal riciclo diretto e dovrà effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti con impegno a riutilizzare in sito quelle parti di rifiuti che ne siano idonei.

Gli stalli possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività didattiche, di progetti di formazione lavoro per disoccupati e di progetti a sostegno della riabilitazione psicofisica.

Negli orti non sarà consentito rimanere nelle ore notturne, tenere animali da compagnia o da allevamento e accendere fuochi o braci.

Sulle aree assegnate non potranno essere svolte attività diverse dalla coltivazione biologica.

L'attuazione di tale iniziativa potrà valorizzare gli spazi incolti sottraendoli al degrado.

## Art.57 **PARCHI, PERCORSI IN TERRITORIO RURALE**

I percorsi ed i sentieri sono tra i segni permanenti e più antichi lasciati dagli uomini che hanno esplorato, vissuto e "addomesticato" un territorio. La rete sentieristica rappresenta un inestimabile patrimonio ambientale, storico e culturale, nonché una preziosa risorsa economica, grazie ad un numero sempre maggiore di persone che fanno dell'attività escursionistica uno strumento di riscoperta e di conoscenza del territorio e delle sue ricchezze.

Al fine di recuperare e valorizzare una rete di sentieri e percorsi intercomunali, riservata ad una determinata tipologia di turismo, rispettosa e attenta ai valori ambientali, naturalistici, storico-culturali, paesaggistici e di sostenibilità del territorio rurale, il PSC, riconoscendo l'importanza della mobilità dolce, individua con elaborati grafici tale rete sui tracciati dei percorsi e sentieri già esistenti a fondo naturale, per una percorribilità a piedi, in bicicletta e a cavallo, sempre nell'ottica di una fruizione sostenibile. Tale rete di percorsi favorirà anche lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende biologiche, che traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte di remunerazione.

I sentieri e i percorsi così individuati non possono essere chiusi da nessun tipo di barriera; devono essere mantenuti e curati.

## Art.58 **SENTIERI**

Nelle procedure di attuazione di interventi edilizi, si deve tenere conto dell'uso pubblico perpetuo dei sentieri. Il Comune potrà richiedere arretramenti di recinzioni e manufatti, anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, la manutenzione di quelli esistenti, la riapertura di eventuali passaggi chiusi o l'apertura di nuovi passaggi pedonali. La dimensione di tali passaggi non potrà risultare inferiore a m. 1,50.

## Art.59 **TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del competente ufficio comunale, il quale può accoglierla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa conveniente, non contrastante col decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene. L'autorizzazione alla manomissione del suolo pubblico, dovrà in ogni caso essere rilasciata dal Comune. È vietato del pari transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico. Per l'attraversamento di essi allo scopo di entrare negli stabili o uscirne deve essere richiesta al Comune la costruzione di apposito passo carrabile.

Il Sindaco, previa stipula di apposita convenzione, può consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni o strutture, quando esse conferiscano decoro al fabbricato che deve sorgere e quando lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità. Alle medesime condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale.

Può altresì il Comune consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici o con canalizzazioni idriche elettriche e simili. Il concessionario, oltre che al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficile o pericoloso il pubblico transito.

Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, dati e telefonia, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti. La planimetria delle reti nel sottosuolo deve essere aggiornata a seguito dell'ultimazione dei lavori e consegnata all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici, che provvede alla conservazione della medesima e all'aggiornamento delle specifiche banche dati comunali. Qualsiasi modifica ed aggiornamento deve essere notificato all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici.

Qualora nell'esecuzione di scavi di qualsiasi genere si producessero danni a impianti a rete dislocati in modo difforme da quanto previsto dalle planimetrie di cui al comma precedente, gli oneri di riparazione restano a totale carico dell'ente proprietario della rete danneggiata.

#### **Art.60 TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI SCOPERTE DI PERTINENZA NON EDIFICATE**

1. La sistemazione delle superfici di pertinenza degli edifici deve assicurare un Indice adeguato di permeabilità (Ip) da definire nelle norme di zona.
2. La Densità arborea - DA e la Densità arbustiva - DR è definita nelle norme di zona. Qualora non sia possibile impiantare all'interno del comparto le quantità arboree derivanti dallo standard sopra indicato, previo atto di impegno, la parte in eccedenza, dovrà essere impiantata su aree pubbliche (strade, piazze e percorsi pedonali) secondo le indicazioni del progetto delle OO.UU. primaria.
3. Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato è riferita alla quota di sistemazione di progetto delle superfici esterne a diretto contatto con l'edificio.

#### **Art.61 TUTELA DELLA VEGETAZIONE ESISTENTE**

Il Comune, sulla base di una specifica analisi territoriale, individua nel proprio strumento urbanistico, le aree verdi, le formazioni vegetali e gli elementi vegetali da tutelare, urbani ed extraurbani.

L'analisi territoriale è redatta tenendo conto principalmente di parametri bio-ecologici e agronomico - forestali riguardanti anche la funzione di connessione attuale o potenziale del verde urbano con quello extraurbano propria delle reti ecologiche. Su tale base il Comune indica le misure di tutela e regola l'uso delle aree, delle formazioni e degli elementi individuati considerandone gli aspetti naturalistici, paesaggistici, culturali, igienico-sanitari, turistici ed estetico-ricreativi.

### **CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

#### **Art.62 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e a quest'ultimo devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali e non limitare le condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici. Tali requisiti sono da garantire se non in contrasto con specifiche caratteristiche richieste dal buon funzionamento delle attrezzature stesse.

È vietato destinare ad uso potabile e domestico, acque che non siano state giudicate idonee a tale uso dal Servizio Igiene Pubblica e che non corrispondano per quanto riguarda captazione, prelievo, trasporto e distribuzione a quanto previsto dalla legge.

In caso d'accertato o sospetto inquinamento delle acque destinate ad uso potabile, il Sindaco, su indicazione del Servizio d'Igiene Pubblica, adotta i provvedimenti necessari alla tutela della salute pubblica.

La dotazione idrica per uso potabile ed igienico costituisce requisito fondamentale dell'abitabilità ed agibilità degli edifici destinati all'abitazione, al soggiorno ed al lavoro delle persone.

Nelle zone servite da pubblico acquedotto è obbligatorio l'allacciamento allo stesso.

Le reti di distribuzione idrica interna agli edifici devono essere dotate, nel punto di allacciamento alla rete pubblica, di sistemi o dispositivi atti ad impedire il ritorno di acqua nella rete pubblica stessa.

Qualora l'abitazione risulti servita sia dall'acquedotto che da altra fonte autonoma di approvvigionamento (di seguito denominata fonte autonoma) devono esistere due reti idriche completamente distinte e facilmente individuabili.

Ove non sia possibile l'approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto può essere ammesso l'approvvigionamento da fonte autonoma a condizione che la realizzazione degli impianti d'attingimento avvenga nell'osservanza delle disposizioni stabilite dalla vigente normativa di settore nonché da quanto

disposto dal presente regolamento. A tale scopo, nella domanda di permesso di costruire deve essere dichiarata la modalità di approvvigionamento idrico del fabbricato e, nelle planimetrie, deve essere indicata l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue.

Inoltre nella relazione tecnica devono essere riportate le seguenti indicazioni:

- a) caratteristiche tecnico-costruttive di massima dell'impianto;
- b) tipologia impiantistica delle opere elettromeccaniche;
- c) dati relativi alla portata che si intende utilizzare.

L'escavazione di pozzi a scopo potabile è soggetta alle seguenti disposizioni:

- a) i pozzi ad uso potabile devono essere del tipo tubolare e devono attingere ad un'unica falda protetta e sufficientemente profonda;
- b) le tubazioni devono essere costruite a perfetta regola d'arte al fine di evitare la penetrazione di inquinanti;
- c) la perforazione e le operazioni successive devono essere realizzate in modo da evitare il rischio di infiltrazioni di acqua superficiale fra tubo e terreno e di comunicazione tra falde diverse. A tale scopo l'intercapedine rimasta tra la colonna di perforazione e la camicia del pozzo, deve essere riempita con ghiaietto fino alla prima falda e da qui alla superficie deve essere tamponata e cementata onde evitare infiltrazioni;
- d) la testata deve essere adeguatamente sigillata con regolari flangiature onde evitare la penetrazione di qualunque materiale inquinante;
- e) i pozzi devono essere muniti di sistemi automatici di attingimento dell'acqua;
- f) i pozzi devono essere muniti di sistemi di misurazione dell'acqua prelevata;
- g) le suddette fonti di approvvigionamento devono distare almeno 15 m da fosse settiche, condutture di fognatura, cumuli di letame, discariche di rifiuti di qualsiasi tipo o di scarico di acque reflue e da altri potenziali cause di inquinamento delle acque;
- h) ad ultimazione dei lavori il direttore dei lavori deve rilasciare al committente certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme vigenti ivi comprese quelle del presente regolamento.

La captazione di sorgenti a scopo potabile è soggetta alle seguenti disposizioni:

- a) le sorgenti per il prelievo di acque destinate ad uso potabile e le relative opere di presa devono avere una zona di protezione assoluta di almeno 15 metri;
- b) l'opera di captazione deve raggiungere la scaturigine geologica, onde prevenire possibili inquinamenti, e deve essere realizzata in modo da evitare infiltrazioni di acque superficiali;
- c) l'apparecchiatura di presa, in calcestruzzo ben lavorato, deve consistere in una camera di captazione e in una o più camere di sedimentazione da cui parte la conduttura per la distribuzione;
- d) tutto il sistema deve essere contenuto all'interno di uno o più manufatti in materiale resistente ed ad elevata impermeabilità, realizzato con la migliore tecnica possibile, chiuso con porte di sicurezza, ventilato mediante apposite aperture dotate di protezioni tali da impedire l'ingresso di insetti ed altri animali;
- e) ad ultimazione dei lavori il direttore dei lavori deve rilasciare al committente certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme vigenti ivi comprese quelle del presente regolamento.

L'utilizzo di fonti autonome di approvvigionamento a scopo potabile è soggetto al rilascio di nulla osta del Servizio Igiene Pubblica rilasciato in base alle risultanze dell'esame ispettivo e all'esito favorevole delle analisi chimiche e batteriologiche.

Per le fonti di nuova utilizzazione destinate all'approvvigionamento di civili abitazioni, il prelievo per le suddette analisi è eseguito, su richiesta e a carico del proprietario, da parte del Servizio di Igiene Pubblica. È vietato l'uso dell'acqua prima dell'esito favorevole di cui al precedente comma. Il richiedente deve allegare alla richiesta di nulla-osta una planimetria con l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue ed una relazione tecnica riportante le indicazioni di cui al precedente comma 7, ove non già precedentemente fornite nonché certificato di regolare esecuzione di cui ai superiori commi 8 e 9.

Dopo l'attivazione della fonte, trascorsi 12 mesi dal primo controllo analitico, è fatto obbligo al proprietario dell'impianto o al responsabile dell'approvvigionamento idrico di richiedere a proprie spese al Servizio Igiene Pubblica, un ulteriore esame chimico e batteriologico dell'acqua; il Servizio Igiene Pubblica provvede al prelievo ed al relativo sopralluogo e si avvale per le analisi del campione prelevato dall'ARPACAL o d'altro laboratorio accreditato.

L'utilizzo di fonti autonome di approvvigionamento a scopo potabile per edifici ospitanti collettività (scuole ed asili nido, ospedali, case di riposo per anziani, residenze protette, impianti sportivi, ecc.) è soggetto al nulla-osta. Detto nulla-osta è rilasciato a seguito di un programma di controlli analitici, atto ad evidenziare le caratteristiche dell'acqua, stabilito dal Servizio Igiene Pubblica in base al tipo di impianto, alla sua localizzazione rispetto ad eventuali fonti di possibile inquinamento ed alle caratteristiche idrogeologiche dell'area.

Il nulla-osta del Servizio Igiene Pubblica stabilisce anche la frequenza dei controlli periodici. Detta frequenza è determinata in considerazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e della qualità dell'acqua captata ed erogata. Tutti i controlli sono svolti dal Servizio a richiesta ed a spese degli interessati.

Le fonti di approvvigionamento autonome destinate ad uso potabile esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali gli accertamenti analitici effettuati hanno evidenziato alterazione delle caratteristiche qualitative dell'acqua, possono essere tenute in funzione esclusivamente per usi non potabili, sempre che non costituiscano possibile fonte di degrado delle risorse idriche sotterranee.

Salvo quanto di competenza del Servizio Provinciale e Regionale Difesa del Suolo, spetta al Sindaco, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica o dell'ARPACAL, disporre mediante propria ordinanza la disattivazione e la chiusura dei pozzi in disuso che presentino situazioni di rischio igienico. Con la stessa ordinanza sono stabilite le modalità operative di intervento in base alla tipologia del pozzo e della connessione del pozzo con falde artesiane o freatiche.

Le opere ed i lavori per la disattivazione e chiusura dei pozzi di cui al comma precedente sono eseguiti a cura e spese del proprietario nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni impartite nel provvedimento ordinario.

Nelle zone non servite da acquedotto, l'utilizzo di cisterne e serbatoi per l'approvvigionamento idrico a scopo potabile è consentito solo a seguito di nulla-osta del Servizio Igiene Pubblica. Il nulla-osta è requisito essenziale per il rilascio del certificato di agibilità-abitabilità del fabbricato cui l'impianto è asservito.

Cisterne e serbatoi devono essere ubicati lontano da fonti d'inquinamento e realizzati in modo da evitare qualunque contatto tra l'acqua contenuta e l'esterno, al fine di impedire possibili inquinamenti; devono essere dotati di chiusura ermetica e ben protetta e costituiti internamente di materiale impermeabile e idoneo per alimenti; devono inoltre essere oggetto di regolare manutenzione ed essere periodicamente svuotati, puliti e disinfettati.

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi ai sistemi di approvvigionamento idrico negli edifici, al fine di constatarne la rispondenza alle norme vigenti.

### **Art.63 DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

Il Comune è dotato, per la gran parte del centro urbano, di una rete fognaria per la raccolta e il trasporto dei reflui urbani all'impianto di depurazione.

Nelle zone servite da pubbliche fognature, non sono ammessi scarichi di acque reflue provenienti da insediamenti civili, o da insediamenti ad essi assimilabili, aventi recapito diverso dalla rete fognaria comunale. In caso di accertamento di tale situazione, ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, il proprietario dell'edificio è tenuto, entro il termine assegnato con il provvedimento ordinario, alla esecuzione dei lavori per il recapito delle acque reflue nella rete comunale e per la bonifica dell'area interessata dal corpo ricevente, e al pagamento al Comune della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 1.000 e non superiore ad € 2.500.

L'obbligo di allacciamento riguarda solo gli insediamenti insistenti su lotti confinanti con spazi pubblici attraversati dalla rete fognaria, sempre che sia tecnicamente possibile realizzare le opere di allacciamento nel rispetto della normativa vigente.

Quando è impossibile sversare i reflui in pubblica fognatura per gravità, i titolari degli scarichi sono tenuti ad installare impianti meccanici di sollevamento, presentando al comune idonea documentazione dalla quale si evinca l'ubicazione dell'impianto, le caratteristiche del pozzetto, il tipo e la portata della pompa nonché il dispositivo di emergenza.

Al fine di evitare l'inquinamento, anche temporaneo, del suolo e/o dei corpi idrici superficiali, il Dirigente o Responsabile dell'Ufficio comunale competente potrà consentire, previa richiesta di autorizzazione corredata da relazione tecnica che documenti la qualità e quantità dello scarico, lo sversamento in pubblica fognatura, laddove presente, dei reflui provenienti esclusivamente dai servizi igienici e dalle mense degli operai addetti ai cantieri di lavoro.

Quando il proprietario di un fondo non ha la possibilità di effettuare lo scarico delle acque nere e meteoriche nelle pubbliche reti, se non attraverso proprietà altrui, potrà, a norma di legge, richiedere all'autorità giudiziaria, in caso di mancato accordo, la istituzione di una servitù di scarico coattivo ai sensi dell'art. 1043 del codice civile, alle condizioni ivi contenute.

Se il fondo servente è dotato di proprie canalizzazioni, il proprietario potrà impedire la costruzione di nuove condotte sul proprio fondo, consentendo l'immissione del refluo nelle proprie canalizzazioni, purché le stesse siano ritenute idonee allo scopo dall'Ufficio Urbanistica.

In ogni caso i progetti per l'attraversamento devono essere sottoposti all'esame e all'approvazione di detto Ufficio.

Nel caso di insediamenti produttivi o produttivi assimilabili a civili, il proprietario richiedente la servitù dovrà dotarsi, a monte della confluenza dei reflui, di idoneo pozzetto di ispezione.

**È tassativamente vietata l'immissione di sostanze infiammabili**, esplosive, radioattive, che sviluppino gas o vapori tossici, che possano provocare depositi ed ostruzioni nelle canalizzazioni (immondizie, stracci, letame, paglia o similari, scarti di macellazione, di cucina, di lavorazione della frutta e verdura, rifiuti anche se triturati, etc..) o aderire alle pareti.

**È altresì vietata l'immissione di reflui provenienti da cabine di verniciatura**, da cicli di lavatura a secco, da bagni galvanici, da bagni di sviluppo fotografico e radiologico, di oli alimentari di frittura provenienti da ristoranti, friggitorie e similari, di oli minerali o combustibili, di reflui contenenti metalli pesanti in genere.

Ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, l'Amministrazione comunale provvederà immediatamente alla revoca dell'autorizzazione allo scarico nei confronti degli utenti che dovessero violare le disposizioni degli ultimi due capo versi e all'applicazione della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 2.000 e non superiore ad € 5.000.

È consentito nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, fino alla realizzazione della rete fognaria, scaricare i reflui:

- in pozzi neri stagni che assicurino una perfetta tenuta. I reflui così raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite ditta autorizzata, a cura e spese dell'utente che dovrà conservare la bolla ed esibirla a richiesta del personale dell'Ente Gestore;
- nel suolo, nonché negli strati superficiali di esso, mediante installazione di fosse settiche di tipo Inhoff e di apparati di sub-irrigazione.

In entrambi i casi gli scarichi devono rispettare le norme dell'allegato 5 della delibera del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977 e le disposizioni della legge regionale 15 maggio 1986, n. 27 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso, le fosse settiche devono essere poste a valle di eventuali corpi idrici (pozzi, cisterne, ecc.) e dell'edificio.

I fanghi raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite Ditta autorizzata, a cura e spese dell'Utente che dovrà conservare la bolla ed esibirla a richiesta del personale dell'Ente Gestore.

Se, a seguito di analisi di controllo sulla qualità dei liquami in uscita dalle vasche Imhoff, si dovesse riscontrare il superamento dei valori massimi imposti dal D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152, l'Amministrazione comunale provvederà immediatamente alla revoca dell'autorizzazione relativo allo scarico che ha comportato tale superamento e all'applicazione della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 1.000 e



non superiore ad € 2.500 alla prima infrazione contestata e, in caso di reiterazione dell'infrazione, di una somma pari ad € 3.000.

I titolari degli scarichi provenienti da insediamenti civili nuovi, che recapitano in pubbliche fognature o al di fuori di esse, sono tenuti a richiedere l'autorizzazione prima di attivare gli scarichi medesimi.

La richiesta di autorizzazione presentata dai titolari degli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature deve contenere la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti. La richiesta di autorizzazione deve essere presentata al SUE contestualmente alla domanda di permesso di costruire.

Per gli scarichi in pubbliche fognature l'autorizzazione è concessa dal comune contestualmente al permesso di allacciamento alla fognatura.

Per gli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature il comune rilascia l'autorizzazione allo scarico contestualmente al rilascio dell'agibilità, previo accertamento dell'avvenuta installazione dei presidi depurativi conformi a quelli previsti in progetto e assentiti con il titolo abilitativo.

#### **Art.64 RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

L'attività comunale relativa allo smaltimento dei rifiuti deve essere svolta con l'osservanza dei seguenti principi fondamentali:

- a) deve essere evitato ogni danno o pericolo per la salute, l'incolumità, il benessere e la sicurezza della collettività e dei singoli;
- b) deve essere garantito il rispetto delle esigenze igienico-sanitarie ed evitato ogni rischio di inquinamento dell'aria, dell'acqua del suolo pubblico e del sottosuolo, nonché ogni inconveniente derivante dai rumori ed odori;
- c) devono essere salvaguardate la fauna e la flora e deve essere evitato ogni degradamento dell'ambiente e del paesaggio;
- d) devono essere rispettate le esigenze di pianificazione economica e territoriale;
- e) devono essere promossi, con l'osservanza di criteri di economicità ed efficienza, sistemi tendenti a riciclare, riutilizzare i rifiuti o recuperare da essi materiali ed energie;
- f) devono essere favoriti sistemi tendenti a limitare la produzione dei rifiuti.

Per quanto riguarda le modalità di attuazione del servizio, l'individuazione dei soggetti e dei locali assoggettabili a tassazione, la classificazione delle superfici tassabili, le tariffe per particolari condizioni d'uso, eventuali agevolazioni e riduzioni, si rimanda al regolamento comunale relativo allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

#### **Art.65 DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

Il centro urbano del comune è servito da rete di distribuzione dell'energia elettrica attraverso varie cabine secondarie di media tensione, dove appositi trasformatori riducono la tensione al valore finale di consegna all'utente.

Dalle cabine secondarie fino al contatore dell'utente costituisce "consegna di energia elettrica", la quale dovrà avvenire utilizzando cavi isolati e, più raramente e nel caso di località rurali, su linee aeree su palo. La distribuzione dell'energia elettrica prosegue all'interno degli edifici attraverso gli impianti elettrici privati degli utenti finali per alimentare i vari carichi.

Eventuali investimenti infrastrutturali dell'Ente Gestore della rete di distribuzione dell'energia elettrica dovranno evolversi aumentando l'attenzione rivolta ai benefici sistemici connessi allo sviluppo di progetti infrastrutturali quali benefici in termini di qualità e sicurezza del servizio e di integrazione delle fonti rinnovabili. In relazione alle infrastrutture di distribuzione, l'evoluzione della regolazione deve portare al rafforzamento e all'estensione della regolazione della qualità del servizio e accompagnare il processo di innovazione in modo da favorire concretamente l'integrazione delle unità di generazione alimentate da fonti rinnovabili connesse alla rete di distribuzione.

In special modo, le iniziative dell'ente gestore della distribuzione dell'energia elettrica, in materia di qualità della tensione nelle reti di Bassa Tensione (BT) devono progressivamente essere focalizzate sulle variazioni lente di tensione, oramai misurabili attraverso i contatori elettronici installati presso i punti di consegna. In tale ambito è necessario l'introduzione di iniziative volte alla progressiva riduzione della percentuale di punti di consegna con tensione di alimentazione non conforme alla norma CEI EN 50160, predisponendo per tali punti di consegna piani pluriennali di monitoraggio e ripristino del valore efficace della tensione di alimentazione.

Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dal relativo codice di rete, emanato dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas.

Gli impianti elettrici privati dovranno risultare ben progettati ed efficienti, siano essi per uso civile o commerciale. Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte; gli stessi sono considerati costruiti a regola d'arte solo se realizzati secondo le norme vigenti del Comitato Elettronico Italiano (CEI), risultando questo responsabile dell'adeguamento della legge italiana alle normative europee sugli impianti elettrici.

Le progettazioni, le prestazioni e la sicurezza degli impianti elettrici in ambito residenziale devono rispettare le indicazioni dettate dalla normativa CEI vigente, i cui canoni di sicurezza in atto risultano contenuti nella normativa CEI 64-8. Sono da osservare sempre i seguenti principi fondamentali per la realizzazione di un impianto elettrico a perfetta regola d'arte:

- il progetto dell'impianto elettrico deve essere redatto da tecnico professionista abilitato, attraverso la planimetria dell'edificio, tenendo conto della logistica di mobili, elettrodomestici e apparecchiature elettroniche;
- il lavoro dell'installazione dell'impianto elettrico deve essere effettuato da professionisti del settore in possesso dei requisiti previsti dalla legge e iscritti all'albo di competenza (Albo regionale installatori impianti elettrici oppure riconosciuti da UNAE o ANIE);
- l'impianto elettrico a norma deve essere dotato di dispositivi salvavita e protezione diretta dei suoi componenti (protezione da cavi elettrici, quadri elettrici, contatori ecc). Devono esserci vere e proprie barriere che impediscono il contatto fisico con le componenti elettriche e tali protezioni devono essere adeguate all'ambiente in cui sono installate (valutare se l'ambiente è umido, polveroso, molto frequentato ecc);
- i cavi conduttori dell'impianto elettrico devono essere sistemati in modo sicuro nelle apposite canaline o sotto traccia;
- prese e interruttori dell'impianto elettrico devono essere fissati al muro e coperti con le apposite placche. Le prese volanti, infatti, diminuiscono sensibilmente il tasso di sicurezza dell'impianto;
- fare manutenzione dell'impianto elettrico continuamente, sostituire per tempo le componenti non più funzionanti, in modo da mantenere l'efficienza e la sicurezza dell'impianto elettrico sempre alta.

## Art.66 **DISTRIBUZIONE DEL GAS**

Il centro urbano del comune è provvisto di rete di distribuzione del gas, realizzata e gestita da ente diverso dal comune, a seguito di specifica convenzione.

Fatti salvi eventuali diverse disposizioni legislative o patti e condizioni insiti nella suindicata convenzione che ne preveda o disciplini già l'assenso, la realizzazione di nuovi collettori per ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente gestore all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune. A ultimazione lavori l'Ente gestore dovrà produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.

Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dal relativo codici di rete, emanato dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas nonché da eventuali normative contenute nella convenzione stipulata.

## Art.67 **RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

Al fine di ridurre la dipendenza dal petrolio e attenuare l'impatto ambientale nel settore dei trasporti, tra i requisiti minimi per la costruzione di infrastrutture per i combustibili alternativi, per come già previsto nella direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo del 22/10/2014, possono annoverarsi i punti di ricarica per i veicoli elettrici, che sicuramente attenuano l'impatto ambientale nel settore dei trasporti.

Per lo sviluppo del mercato dei combustibili alternativi nel settore dei trasporti e per la realizzazione della relativa infrastruttura, nelle nuove costruzioni, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è fatto obbligo di predisporre l'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia, gli impianti di distribuzione carburanti esistenti, entro due anni dalla data di approvazione del presente regolamento, debbono provvedere a realizzare nell'ambito dell'area di servizio o in ampliamento su area adiacente almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici.

Nelle nuove costruzioni, nell'ambito delle aree coperte e scoperte dovrà essere effettuata una predisposizione per l'installazione di impianti per la ricarica elettrica degli auto motoveicoli, costituita da idonei punti di allaccio alla rete di distribuzione elettrica di natura pubblica o privata. Tali specifici punti dovranno essere riportati nella documentazione tecnica allegata al permesso a costruire o altro titolo equipollente.

Nelle nuove costruzioni, nell'ambito delle aree coperte e scoperte dovrà essere effettuata una predisposizione per l'installazione di impianti per la ricarica elettrica degli auto motoveicoli, costituita da idonei punti di allaccio alla rete di distribuzione elettrica di natura pubblica o privata. Tali specifici punti dovranno essere riportati nella documentazione tecnica allegata al permesso a costruire o altro titolo equipollente.

## Art.68 **PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

Le risorse energetiche rinnovabili sono forme di energia che si rigenerano in tempi piuttosto brevi. Alcune, grazie alla loro ottima capacità di rigenerarsi sono considerate inesauribili, nel senso che si rigenerano almeno alla stessa velocità con cui vengono consumate. Tali risorse, inoltre, presentano numerosi vantaggi, di cui il maggiore in alcuni è l'assenza di emissioni inquinanti durante il loro utilizzo, facendo così configurare la loro indiscussa sostenibilità. Sono anche preziose quelle che riducono al minimo l'impatto ambientale.

Sono considerati fonti rinnovabili di tipo energetico gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, tra i quali:

- a) l'irraggiamento solare per produzione energia termica ed elettrica;
- b) il vento, fonte di energia elettrica e dinamica;
- c) le biomasse, quale combustione, in appositi impianti per generazione termica e cogenerazione di calore ed elettricità;
- d) le precipitazioni utilizzabili tramite il dislivello di acque, quale fonte idroelettrica.

Nel rispetto di questi presupposti sono consentiti, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, gli impianti di cui alla lettera a) (solare termico e fotovoltaico) del precedente comma, da installare in edifici o in aree non soggette a vincoli. L'installazione dei medesimi impianti in ambiti di aree vincolate è subordinata all'acquisizione dell'atto di assenso dell'ente gestore del vincolo.

Il teleriscaldamento è un sistema di riscaldamento a distanza di un quartiere o di una città che utilizza il calore prodotto da una centrale termica, da un impianto di cogenerazione o da una sorgente geotermica. Nel sistema di teleriscaldamento il calore viene distribuito agli edifici tramite una rete di tubazioni in cui fluisce l'acqua calda o il vapore.

La cogenerazione è la produzione combinata di elettricità e calore. Il teleriscaldamento, affinché possa sviluppare pienamente i suoi vantaggi energetici, è necessario che, per la generazione del calore, venga utilizzato il sistema combinato della cogenerazione.

Sono consentiti, previa comunicazione dell'inizio dei lavori, da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5

e 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e in particolare quelli di cui alle lett. b), c) e d) del comma 2 del presente articolo, da realizzare al di fuori della zona storica della città o meglio conosciuta come zona omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette, i suddetti impianti possono essere realizzati solo a seguito di redazione della valutazione di incidenza e delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni.

Il contributo di costruzione non è dovuto 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 dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

#### **Art.69 TELECOMUNICAZIONI**

Ai sensi del comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001, devono intendersi interventi di nuova costruzione l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, tra gli interventi di urbanizzazione primaria, rientrano i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

I ripetitori per le telecomunicazioni non sono ammessi in centro storico e compatibilmente con le norme igienico-sanitarie di settore e quelle degli strumenti di pianificazione e di programmazione vigenti, possono essere installati in zona della città consolidata, esclusivamente su edifici che non abbiano un interesse storico, architettonico e paesaggistico rilevante.

Fatta salva diversa disposizione legislativa vigente in materia, al fine di consentire la formazione di archivio informatico comunale inerente la rete di telecomunicazione presente nel territorio comunale, gli enti proprietari o gestori delle reti, sono tenuti a depositare, entro sei mesi dall'approvazione del presente regolamento, all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune dandone conoscenza anche all'Ufficio Tecnico Urbanistica, idonei files in formato ".dxf" georeferenziati o su rilievo aerofotogrammetrico delle parti di territorio interessati, riportanti l'esatta ubicazione planimetrica ed altimetrica dell'insieme dei dispositivi (fisici o logici) che consentono la trasmissione e la ricezione di informazioni.

Al fine di consentire l'aggiornamento di detto archivio informatico devono essere depositati anche i files nel medesimo formato anzidetto inerenti i dispositivi di nuova realizzazione o di modifica quelli esistenti.

### **CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

#### **Art.70 PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. A tale riguardo il Responsabile del servizio, sentita la Commissione per il paesaggio, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del servizio, di imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

2. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

A tale riguardo il Responsabile del servizio, sentita la Commissione per il paesaggio, ha la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

#### **Art.71 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

Nelle nuove costruzioni la progettazione delle facciate e dei prospetti dovrà rispettare gli artt. 67,68,69 del presente REU.

Nel caso di qualsiasi intervento su immobili esistenti, fatte salve più precise e vincolanti normative di PSC, è 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, maestà, antichi numeri civici, fittoni, etc.

Nel caso di interventi su edifici vincolati si dovranno rispettare le norme specifiche su di essi operanti.

Ove presente si dovrà rispettare il Piano del Colore, in assenza la scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti secondo le indicazioni di cui al successivo art. 73

#### **Art.72 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di ml.2,40 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita dai balconi;
- b) porte, gelosie, persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a ml.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi ed a ml.2,50 se la strada è privata.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a) lo sporto massimo non potrà risultare superiore a 1/10 della larghezza della strada e, comunque, non superiore a m 1,50;
- b) l'intradosso del balcone, la cui proiezione a terra sia contenuta nella larghezza del marciapiede, in ogni suo punto dovrà risultare collocato ad un'altezza non inferiore a m 3,60 dal marciapiede;
- c) l'intradosso del balcone, la cui proiezione a terra invade la carreggiata, in ogni suo punto dovrà risultare collocato ad un'altezza non inferiore a m 4,50 dal piano stradale;

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici ad altezza non inferiore a ml.4,50 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti, ma con un massimo sporto di m 1,20. Essi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno ml.3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

I parapetti, i davanzali e le ringhiere di affaccio devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) altezza non inferiore a m 1,00 dal piano del pavimento;
- b) dalla parte interna non devono presentare sporgenze situate ad un'altezza dal pavimento tale da favorire l'appoggio del piede e lo scavalco da parte dei bambini;
- c) la dimensione massima dei vuoti dovrà risultare tale da impedire il passaggio di una sfera del diametro di cm 10;

- d) la resistenza alla spinta orizzontale applicata alla quota del bordo superiore, dovrà risultare non inferiore a quella prevista dal D.M. 14/01/2008 per le diverse categorie di edifici;

#### **Art.73 ALLINEAMENTI**

Gli allineamenti da osservarsi nella fase esecutiva dell'opera sono quelli contenuti nel verbale di allineamento e quote sottoscritto dal committente, direttore dei lavori, costruttore, tecnico istruttore della pratica, nonché vistato dal dirigente o responsabile dell'Urbanistica.

In base alle risultanze della visita di controllo per eventuali verifiche di tracciamento, il dirigente o responsabile dell'urbanistica, su referto del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per una migliore esecuzione del progetto, può stabilire di concerto con il direttore dei lavori, quote ed allineamenti diversi da quelli indicati nei progetti, sempre nel rispetto delle prescrizioni delle norme attuative della zona interessata.

Tale variazione sarà annotata ed evidenziata nel verbale di allineamenti e quote e negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo.

#### **Art.74 PIANO DEL COLORE**

La tinteggiatura di un edificio va sempre comunicata al Comune. La coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti, deve essere concordata con il comune in base al Piano Del Colore o alle indicazioni di carattere generale che verranno elaborate successivamente all'approvazione del presente regolamento.

#### **Art.75 COPERTURE DEGLI EDIFICI**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegare per la realizzazione di coperture sono definite dalla tradizione locale nonché dalle specifiche di eventuali prescrizioni in materia di autorizzazioni paesaggistiche secondo le norme vigenti.

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici

#### **Art.76 ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna devono essere conformi alle Norme Regionali.

Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili / pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso.

Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento, qualora legati a questioni di sicurezza, si applicano le norme UNI in vigore.

#### **Art.77 GRIGLIE ED INTERCAPEDINI**

Ai fini del presente regolamento è definita "intercapedine" lo spazio, anche in parte coperto, situato sotto il livello del suolo, compreso tra il muro perimetrale della costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante; 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.

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.

La realizzazione di intercapedini, e dunque di griglie, di interesse privato è subordinata alla richiesta della concessione d'uso del sottosuolo pubblico: tale concessione di uso pubblico è soggetta a canone da determinarsi proporzionalmente alle dimensioni, applicando le tariffe vigenti del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico.

Il Comune può rigettare la richiesta per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza, in primo luogo idraulica.

In caso, invece, di concessione d'uso del sottosuolo il Comune non è in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso.

A fronte di manifesti inconvenienti, inoltre, la concessione d'uso del sottosuolo pubblico può essere revocata.

Le intercapedini dovranno garantire:

- l'integrazione delle griglie;
- l'assenza di interazione con le reti tecnologiche esistenti;
- l'idoneo dimensionamento delle griglie sotto i carichi stradali in funzione del tipo di strada;
- la sicurezza dei pedoni e la sicurezza ambientale.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione. La sua realizzazione è, in ogni caso, subordinata a titolo abilitativo edilizio.

#### **Art.78 ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI IMPIANTI TECNICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. Le antenne televisive in numero non superiore ad uno per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla rispettiva altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura.

Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne paraboliche non sono consentite in vista sulle facciate principali prospicienti spazi pubblici. Possono essere consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta esclusivamente se prospicienti parti interne.

Le eventuali antenne paraboliche, che devono essere anch'esse centralizzate, devono essere collocate sempre sulla copertura in posizione defilata e mai in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico ambientale.

È comunque da privilegiare la sistemazione di ogni tipo di antenna sulla falda del tetto opposta alla facciata principale.

È vietata la calata dei fili delle antenne lungo la facciata. Può essere chiesta la deroga al divieto con documentazione dell'impossibilità di agire altrimenti.

2. Gli impianti di condizionamento e gli altri impianti tecnici che sono a servizio degli edifici devono essere integrati nel progetto degli edifici di nuova costruzione. Qualsiasi macchinario deve essere localizzato in modo da restare occultato alla vista dai prospetti se non specificatamente funzionale al suo funzionamento.

Nel caso di ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie, anche nella città storica il progetto dovrà osservare le stesse modalità di rispetto delle facciate e nei prospetti.

Solo in caso di dimostrata impossibilità di procedere alla localizzazione al di fuori delle facciate dei macchinari degli impianti di condizionamento sarà ammesso il posizionamento, in deroga, in facciata mediante opere di idonea schermatura che dovranno essere oggetto di evidenziazione nel titolo abilitativo.

#### **Art.79 SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI**

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.

I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiedi o a m 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

Le porte e i serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai precedenti due commi sono mantenuti nella situazione di fatto. In caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

#### **Art.80 INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE**

L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie ecc., è subordinata, in tutto il territorio, all'attivazione della procedura di cui al successivo comma.

Gli interessati dovranno farne domanda al Comune presentando un disegno raffigurante l'elemento con relativa scritta da esporre, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesaggistico.

È tassativamente vietata ogni opera di iscrizione che nuoci al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

In caso di riparazione o modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la rimozione dell'elemento o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione a loro totale spesa e responsabilità. Non ottemperando alla rimozione, il Comune potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml.2,20 dal marciapiedi.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, come i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale e che abbiano forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.



## Art.81 **CARTELLONI PUBBLICITARI**

Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione di insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, da installare nell'ambito delle fasce di rispetto dal nastro stradale, sono normate dal "Codice della Strada" a cui il presente regolamento rimanda.

## Art.82 **MURI DI CINTA**

I muri di cinta, hanno la funzione di delimitare il confine tra diverse proprietà o di separare spazi con diversa funzione.

Prevalentemente, nel territorio comunale si sono affermate le seguenti tipologie: muri in pietrame, in blocchi lapidei, tufacei squadriati o calcestruzzo e ringhiere in ferro lavorato o rete metallica.

Nelle zone esterne al centro urbano, i muri di cinta già realizzati con pietrame a secco, staccionate di legno o siepi, debbono essere mantenuti. Eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti andranno eseguiti utilizzando stessi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.

Secondo la zona in cui verranno realizzate le opere il Comune può disporre specifiche esecuzioni che tengano conto del contesto urbano ed ambientale in cui si situano.

Per quanto non altrimenti precisato si deve tenere conto di quanto stabilito negli artt.52 e 94, del presente REU.

## Art.83 **BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

Le linee strategiche prioritarie che il Comune con la riorganizzazione urbanistica e territoriale persegue, oltre alla valorizzazione paesaggistico - ambientale, sono la conservazione e il restauro del patrimonio storico, archeologico, artistico e culturale per la salvaguardia dei beni culturali e degli edifici storici.

Limitatamente agli edifici della Città Storica e di quelli ritenuti di pregio architettonico e di pregio storico anche se non ricadenti nel Centro Storico, così come individuati nelle Tavole del PSC, il Comune promuove ed effettua analisi dell'esistente con ricognizione diretta e restituzione delle caratteristiche tecniche e dei materiali delle facciate degli edifici stessi.

## Art.84 **CIMITERI MONUMENTALI E STORICI**

Il cimitero del Comune, nell'ultimo trentennio è stato interessato da ampliamenti che hanno comportato la demolizione delle storiche sepolture e la realizzazione di nuove rispondenti alla vigente normativa di polizia mortuaria.

Il cimitero Comunale è inserito in un contesto idrogeologico non rispondente più ai requisiti di legge per questi manufatti, si rende necessario l'individuazione di altra zona da destinare a questo scopo. L'area è stata individuata ad ovest del centro storico così come riportato nelle tavole del P.S.C..

## Art.85 **PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

Il concetto di sicurezza urbana, originariamente era legata solamente a fatti criminosi, oggi invece include anche molti fenomeni connessi al disagio dei cittadini nell'uso degli spazi pubblici.

La sicurezza nei luoghi pubblici urbani sta in un ampio arco di fattori che possono schematizzarsi in due concetti, in base ai quali, la sicurezza è legata alla vitalità dei quartieri e dipende molto dall'identificazione dei cittadini con il territorio.

La vitalità dei quartieri richiede una città organizzata in modo che vi siano strade ricche di attività e frequentate a tutte le ore del giorno ed edifici concepiti con varierà di usi in modo che gli abitanti possano avere un rapporto visivo diretto con lo spazio pubblico.

L'identificazione dei cittadini con il territorio richiede la creazione di spazi ben definiti, di buona qualità ambientale, che favoriscano i rapporti sociali e gli incontri.

Gli spazi pubblici da progettare (vie, piazze, parcheggi, giardini) dovranno essere percepibili come elementi strutturali accessibili e utilizzabili dall'intero tessuto urbano e non solo dal nuovo quartiere.

Nelle strategie di progettazione, per la sistemazione delle aree di cui al precedente comma e di quelle aree il cui tessuto urbanistico è indicato nel PSC da ristrutturare, occorre avere riguardo a:

- a) visibilità, curando vista generale, linee di vista tra abitazioni e spazio pubblico, buona illuminazione delle aree pubbliche/private, estrema visibilità/chiarrezza dei percorsi anche supportata da sistemi di TVCC nelle ore notturne, etc.);
- b) attrattiva, curando colori, materiali, illuminazione, rumore, odore, arredo urbano, etc;
- c) mix funzionale, curando molteplicità di funzioni, diversificazione delle destinazioni d'uso dei piani terra degli edifici);
- d) collocazione degli spazi pubblici in posizioni centrali ove è possibile la sorveglianza spontanea e diretta, chiara differenziazione tra aree pubbliche e aree semi-private, vicinanza/prossimità con fermate di mezzi pubblici.

Le aree destinate ad essere attrezzate e fruite quale verde pubblico di quartiere, ma anche quelle private aperte al pubblico, dovranno costituire l'affaccio principale degli edifici al fine di fornire continua sorveglianza spontanea dei luoghi.

Gli stalli di sosta dovranno prioritariamente essere collocati lungo le strade, possibilmente in posizione parallela alla corsia di marcia.

L'illuminazione dovrà garantire la completa visibilità di ogni punto del parcheggio, avvalendosi delle tecniche della diffusione luminosa non abbagliante.

#### **Art.86 INTERVENTI DI OTTIMIZZAZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE DA APPLICARSI NELLA REALIZZAZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI**

RIFERIMENTO LEGISLATIVO: Direttiva 42/2001/CE allegato I, lettera g); Decreto Legislativo n. 4/2008 Allegato VI; Rif.:Rapporto Ambientale/VAS.

Con il termine "Mitigazioni e compensazioni" si intendono le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi sull'ambiente dell'attuazione del piano.

1. In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il Piano Urbanistico Generale determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive. Ove il Piano Urbanistico Generale non abbia conseguito la procedura VAS, i piani attuativi nel corso della loro procedura di approvazione, saranno sottoposti alla Verifica di Assoggettabilità a VAS.

2. La valutazione ambientale strategica, sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 10242/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazioni, per ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.

Le misure di compensazione, a differenza delle mitigazioni, non riducono gli impatti attribuibili al progetto, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente.

Il Piano degli interventi definirà modalità e procedure per l'attuazione delle misure di mitigazione e compensazione riportate nel Rapporto Ambientale della VAS PRESCRIZIONI E VINCOLI.

Il rapporto ambientale della VAS, individua alcune delle tipologie più frequenti di effetti negativi su cui adottare interventi di mitigazione: fisico- territoriale (scavi, riporti, modifiche morfologiche, messa a nudo di

litologie, impoverimento del suolo in genere...); naturalistico (riduzione di aree vegetate, frammentazione e interferenze con habitat faunistici, interruzione e impoverimento in genere di ecosistemi e di reti ecologiche...); antropico - salute pubblica (inquinamenti da rumore e atmosferico, inquinamento di acquiferi vulnerabili, interferenze funzionali, urbanistiche...); paesaggistico o sulla biodiversità quale interazione dei precedenti.

Il rapporto ambientale per "opere di mitigazione" intende diverse categorie di interventi: le vere e proprie opere di mitigazione, cioè quelle direttamente collegate agli impatti (ad esempio barriere antirumore a lato strada per mitigare l'impatto da rumore prodotto dal traffico veicolare); quelle di "ottimizzazione" del progetto (ad esempio la creazione di fasce vegetate di riambientazione di una strada in zona agricola e non necessariamente collegate con un eventuale impatto su vegetazione preesistente); le opere di compensazione, cioè gli interventi non strettamente collegati con l'opera, che vengono realizzati a titolo di "compensazione" ambientale.

Le possibili opere di mitigazione comprendono: canalizzazioni e vasche di raccolta e decantazione delle acque; drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda; consolidamento e rinverdimento spondale; ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata; ricostituzione dei percorsi abituali della fauna; barriere arboree; piantumazione di essenze anti-gas; misure di inserimento paesaggistico; interventi a verde; schermature e zone tampone; fasce tampone con funzione di vegetazione riparia per la protezione dell'ambiente acquatico; aree boscate; contenimento del consumo di suolo; ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree; uso di fonti energetiche rinnovabili, edilizia ecosostenibile.

## **CAPO VI      ELEMENTI COSTRUTTIVI**

### **Art.87    SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani, i diversamente abili e i portatori di handicap, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico – edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettoie, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.). Il rilascio del Permesso a Costruire, o altro titolo abilitativo per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici ed attrezzature, sia pubblico che privato, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali ecc.), è subordinato ad un'effettiva verifica tecnica, da parte degli organi competenti, che il progetto sia tale da rispettare: norme, leggi e prescrizioni specifiche, nazionali e/o regionali, finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o di abitabilità, nonché la licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, in modo particolare sotto l'aspetto in questione in questo articolo.

All'interno degli edifici, sia pubblici che privati, ovvero negli spazi esterni, particolari percorsi o specifiche attrezzature, accessibili anche ai disabili su sedie a rotelle, devono essere chiaramente individuati e segnalati mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A al DPR 27 aprile 1978, n° 384.

## Art.88 **SERRE BIOCLIMATICHE**

Le serre bioclimatiche sono strutture che sfruttano in modo passivo e attivo l'energia solare o la funzione di spazio intermedio per ridurre i consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

Una serra viene abitualmente associata alle coltivazioni vivaistiche o alle esposizioni floreali, senza considerare che può essere qualificata come un vero e proprio accumulatore energetico, in grado di apportare calore all'edificio attiguo attraverso le radiazioni solari.

Partendo da questo assunto sono nate le serre bioclimatiche, che oltre a migliorare lo spazio vivibile della abitazione sono utili per migliorarne il microclima interno, riducendo al contempo il fabbisogno energetico.. Il calore accumulato in modo naturale all'interno della serra può essere trasferito con sistemi di ventilazione a opportuni dispositivi di raccolta e ridistribuito verso gli altri ambienti abitati.

Il risparmio energetico può essere ulteriormente ottimizzato integrando la serra con pannelli fotovoltaici, che permettono la trasformazione delle radiazioni solari in energia elettrica.

Per garantire il massimo sfruttamento della luce solare, il primo criterio da tenere presente nella progettazione di una serra bioclimatica riguarda l'orientamento più favorevole, preferibilmente compreso nell'arco sud-est sud-ovest. In secondo luogo, va considerato il tipo di serramenti da impiegare, utilizzando telai a taglio termico e doppi vetri, in modo da evitare ogni dispersione durante il periodo invernale. Le pareti di fondo e i pavimenti devono risultare idonei a trattenere il calore, studiando a questo proposito anche il tipo di separazione tra la serra e l'edificio, che deve ridurre le perdite invernali e la trasmissione di calore in eccesso prodotto nella stagione estiva. Infine, per evitare i fenomeni di surriscaldamento e la formazione di umidità, sono indispensabili un'adeguata circolazione d'aria, naturale o meccanizzata, e la scelta degli opportuni sistemi di schermatura e di oscuramento.

Il modo più semplice per assicurare una corretta ventilazione, generando una circolazione ascendente, consiste nell'inserire aperture nella parte più vicina al pavimento della serra e nella parte alta della copertura, da cui uscirà l'aria calda. Riguardo l'oscuramento, i vetri riflettenti di ultima generazione offrono un'eccellente protezione dal sole, con elevate prestazioni termoisolanti e ottima luminosità. In alternativa, possono essere utilizzati frangisole verticali oppure veneziane posizionate sul lato interno, o integrate nel pannello vetrato.

Se queste serre sono progettate per integrarsi nell'organismo edilizio e dimostrano, con i calcoli, la loro funzione di risparmio energetico, sono considerate volumi tecnici; non sono quindi computabili ai fini volumetrici.

**Le serre bioclimatiche dovranno essere conformate alle prescrizioni della premialità urbanistica di cui all'art. 35 del presente REU.**

Le tende invernali, rimovibili in ogni momento senza necessità di lavori di ristrutturazione, sono speciali coperture anti pioggia ed anti vento, per rendere agevole e fruibile lo spazio esterno, di balconi, logge, terrazzi e spazi ad uso pubblico, anche nella brutta stagione. Si tratta di appositi pannelli a chiusura ermetica, molto simili a delle vetrate. Saranno realizzate, prevalentemente, in pvc solitamente trasparente (crystal), hanno una struttura in metallo e chiusura verticale manuale o motorizzata. Non comportano aumento di cubatura e sono una vera e propria barriera contro vento e pioggia

## Art.89 **IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Allegato 3 al decreto medesimo.
2. Nella città storica, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50 per cento.
3. L'obbligo di cui al comma 1 non si applica agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22

gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

4. L'inosservanza dell'obbligo di cui al superiore comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

#### **Art.90 COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

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

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante bianca. Qualora i pluviali, nella parte inferiore, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00.

In tale sistema di deflusso, è assolutamente vietato recapitare le acque meteoriche nella rete delle acque nere.

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici della città storica nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo. Se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per indispensabili provate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

#### **Art.91 STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

Sono strade vicinali private quelle non soggette a pubblico uso, ovvero per le quali è precluso il pubblico passaggio di veicoli, pedoni e animali.

Le strade private di nuova costruzione devono, in linea generale, avere:

- a) larghezza minima m 3,50 se al servizio di un solo fondo intercluso;
- b) larghezza minima m 5,00 se al servizio di più fondi interclusi;
- c) geometria del tracciato atta a minimizzare la pericolosità (assenza di curve a gomito, garanzia di visibilità, ecc.);
- d) in corrispondenza degli innesti sulle pubbliche vie, larghezza minima m 6,00 e per una lunghezza non inferiore a m 6,00.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o modifica, possono essere richiesti adeguamenti delle strade private, anche parziali, alle norme regolamentari.

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del dirigente o responsabile dell'Urbanistica ed è sempre subordinata al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso devono essere costruiti con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto in ottimo stato conservativo. Sugli eventuali fossi stradali devono essere realizzati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

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

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorché la realizzazione o lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie e passaggi a livello.

#### **Art.92 CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

Fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia igienico sanitaria, negli edifici è consentita la realizzazione di:

- a) cavedi, non coperti in sommità, da utilizzare esclusivamente per la ventilazione di bagni, servizi igienici, ripostigli di superficie non superiore a mq. 5,00 e per il passaggio delle canalizzazioni interne, purché la superficie non sia inferiore a mq. 0,70. Tali cavedi devono essere percorribili per tutta la loro altezza ed avere aerazione naturale;
- b) pozzi luce, non coperti in sommità, le cui dimensioni non siano inferiori a m. 1,50 e superficie minima non inferiore a 1/20 della somma delle superfici delle pareti circostanti, dai quali potranno ricevere aerazione ed illuminazione solo servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi. Detti pozzi luce potranno essere coperti garantendo però l'aerazione e l'illuminazione anzidette nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti;
- c) chiostrine, non coperte in sommità, le cui dimensioni non siano inferiori a m. 3,00 e superficie minima non inferiore a 1/10 della somma delle superfici delle pareti circostanti, dal quale potranno ricevere aerazione ed illuminazione vani di abitazione, servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi. Dette chiostrine potranno essere coperte garantendo però l'aerazione e l'illuminazione anzidette nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

#### **Art.93 INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. Gli edifici, indipendentemente dalla quota di pavimento rispetto al terreno di sedime, devono avere la struttura del piano di calpestio realizzata mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata o il piano di calpestio poggiante su vespaio aerato dello spessore minimo pari a m. 0,40.

Tutti gli edifici di nuova costruzione esterne al centro urbano, devono essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza compresa tra m. 0,90 e 1,50. Tale dimensionamento potrà ridursi esclusivamente ai fini del rispetto dell'indice di permeabilità (rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie fondiaria) rapporto che non dovrà risultare inferiore al 40 %.

Nei piani interrati o seminterrati, all'esterno dei muri perimetrali, possono realizzarsi intercapedini coperte in corrispondenza, aerate o drenanti, fino a m. 0,20 al di sotto del piano di calpestio e per una larghezza utile non superiore m. 0,60.

#### **Art.94 RECINZIONI**

Fatte salve le disposizioni del nuovo codice della strada, le nuove recinzioni potranno realizzarsi per un'altezza non superiore a m.2,20, nel modo seguente:

- a) in tutto il territorio comunale, una parte, emergente dal suolo, di altezza non superiore a m. 0,90, costituita da: muratura di mattoni a faccia vista, muretto in cls intonacato sui suoi fronti, muratura di blocchi squadri intonacati sui suoi fronti oppure da pietrame, e la restante altezza con semplice ringhiera metallica (anche zincata) verniciata, compatibilmente con il contesto architettonico;
- b) nella città storica eventuali recinzioni vanno realizzate secondo quanto previsto nel comma precedente realizzando la parte emergente dal suolo esclusivamente in muratura, pietrame a secco, ringhiere;
- c) il comune, nel permesso abilitativo, potrà disporre, in base alle caratteristiche proprie della zona in cui la recinzione andrà realizzata, alla tipologia e destinazione dell'edificio da realizzare, la realizzazione di particolari tipologie di recinzione che, comunque, rispettino le indicazioni di questo articolo.

Per quanto non altrimenti precisato si deve tenere conto di quanto stabilito negli artt.52 e 82 del presente REU.

## Art.95 MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

La costruzione degli edifici, le loro forme, le loro proprietà meccaniche e strutturali, il loro peso e le loro proprietà termiche, sono condizionati dai materiali con i quali vengono realizzati. L'involucro edilizio non è più quello della tradizione costruttiva anche se il suo aspetto tende a mantenersi non dissimile da quello di un tempo.

Gli edifici e le loro componenti strutturali devono essere realizzate, in modo da consentirne la prevista utilizzazione, in forma economicamente sostenibile e con il livello di sicurezza previsto dalle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001 (in atto rappresentate dalle Norme tecniche approvate con D.M. 14 gennaio 2008), che forniscono i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto e definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti, nonché i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, verifica di sicurezza, esecuzione e collaudo degli edifici medesimi.

Oggi i materiali da costruzione esprimono prestazioni che possono essere controllate, progettate, verificate e attuate. Essi hanno proprietà e caratteristiche che devono essere conosciute dal tecnico, per una scelta appropriata in relazione alla soluzione costruttiva progettata ed allo specifico problema da risolvere.

I materiali da impiegare per la realizzazione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici devono possedere determinate proprietà meccaniche, fisiche e chimiche necessarie ad una appropriata conservazione delle proprie caratteristiche nell'ambiente in cui i materiali operano.

La progettazione degli edifici dovrà riguardare la parte architettonica, la parte strutturale e la parte impiantistica. Il processo è di tipo iterativo; dal progetto preliminare (di massima) si passa a quello definitivo e poi a quello esecutivo. La progettazione architettonica deve il più possibile andare di pari passo con quella strutturale, in modo che ogni aggiustamento possa essere recepito di volta in volta per ogni aspetto.

Il progetto deve prevedere, in relazione alla scelta dei materiali, decisioni che abbiano ricadute su:

- a) sicurezza strutturale delle opere;
- b) significatività estetica (caratteristiche superficiali dei materiali);
- c) qualità tecnologica (caratteristiche fisico – meccaniche);
- d) compatibilità costruttiva (lavorabilità, sicurezza per gli operatori, reperibilità);
- e) qualità nell'uso (durabilità, riparabilità e sostituibilità);
- f) eco-sostenibilità (in fase di approvvigionamento, trasformazione, dismissione).

La scelta della tecnica di costruzione di un edificio va presa anche in funzione del tipo di materiale che si ritiene più adatto nella costruzione. Per ridurre i costi energetici ed ambientali, oltre che per adattare al meglio l'edificio alle condizioni climatiche del luogo, è bene che i materiali scelti siano ampiamente presenti nella zona di costruzione. Solitamente le tecniche locali sono le più adatte, anche se oggi l'evoluzione del settore ha portato alla possibilità di applicare tecniche miste con prestazioni analoghe a quelle tradizionali o la realizzazione di strutture tradizionali con materiali innovativi. Ciò vuol dire avere a disposizione un ventaglio più ampio di scelte che richiede però un'analisi più approfondita per centrare la tecnica più adatta al caso. Per questo motivo è bene valutare inizialmente i pro ed i contro complessivi delle due principali tipologie di tecniche.

Nella scelta è importante considerare anche l'utilizzo che si farà dell'edificio, il grado di flessibilità richiesto nella disposizione degli spazi interni, il periodo in cui esso verrà utilizzato e l'entità dei consumi in funzione degli impianti da installare. Solitamente le *tecniche pesanti* sono legate a prestazioni termiche più stabili ed economiche, mentre le *strutture leggere* garantiscono una maggiore flessibilità planimetrica.

L'architettura bioecologica predilige la prima in quanto, oltre a permettere uno sfruttamento energetico ottimale, consente il mantenimento di caratteristiche microclimatiche più salubri.

I sistemi costruttivi di possibile applicazione sono quelli elencati all'art. 54 del DPR 380/2001, e precisamente:

- a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;

- b) struttura a pannelli portanti;
- c) struttura in muratura;
- d) struttura in legname

#### A. Sistemi di costruzione con tecniche massive o pesanti

I sistemi di costruzione pesanti comprendono generalmente le costruzioni con struttura in muratura e struttura in calcestruzzo armato normale, che nella nostra tradizione costruttiva sono generalmente sinonimo di qualità e durevolezza. Nella nostra cultura, infatti, alla pietra ed al mattone è associata la fase della costruzione dell'edificio, mentre al legno è associato tutto ciò che riguarda l'arredo. I vantaggi ascrivibili a questi sistemi costruttivi sono in genere:

- a) una elevata durevolezza, e quindi ridotte operazioni di manutenzione;
- b) un buon livello di isolamento acustico;
- c) una elevata capacità di accumulo termico, quindi ridotte fluttuazioni di temperatura all'interno degli edifici;
- d) migliore protezione dal calore estivo;
- e) minore presenza di spifferi.

Per contro si hanno: costi e tempi di costruzione più elevati; l'impiego di materiali caratterizzati da un elevato contenuto energetico in fase di produzione; minore flessibilità planimetrica per le tipologie strutturali in muratura; maggiori costi in caso di modifiche o demolizioni.

##### *Strutture intelaiate in calcestruzzo armato normale o precompresso*

La maggior parte degli edifici nell'ultimo trentennio risulta realizzata con un sistema costruttivo in calcestruzzo armato normale (utilizzato negli edifici residenziali o di media dimensione) e in calcestruzzo armato precompresso (utilizzato negli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali).

Gli elementi costruttivi, in calcestruzzo armato o, comunemente, cemento armato, sono utilizzati per svolgere una funzione strutturale, costituiscono cioè la struttura principale dell'edificio.

Gli elementi strutturali in calcestruzzo armato si distinguono per forma e funzione in:

- a. elementi lineari, quali pilastro, trave, mensola, telaio;
- b. elementi di superficie, quali lastra (solai, scala, balconi), parete portante, curva, guscio.

La progettazione (sia essa architettonica che esecutiva), l'esecuzione e il collaudo di edifici costituiti con strutture intelaiate in calcestruzzo armato devono rispettare quanto contenuto nelle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001, in atto rappresentate dalle Norme tecniche approvate con D.M. 14 gennaio 2008, delle quali in particolare sono da osservarsi quelle contenute al punto 4.1. Il direttore dei lavori, nell'autorizzare l'utilizzo del calcestruzzo, deve formalizzare al produttore quella scelta che consenta di far porre in opera:

- a) calcestruzzo a prestazione garantita: le cui proprietà e caratteristiche aggiuntive volute siano in ogni caso indicate e specificate al produttore, il quale è responsabile della fornitura di un calcestruzzo conforme alle proprietà e caratteristiche aggiuntive richieste;
- b) calcestruzzo a composizione richiesta: la cui composizione e i materiali componenti siano specificati al produttore, il quale ha la responsabilità di produrre un calcestruzzo con la composizione specificata.

La specifica deve contenere:

- a) una richiesta di conformità alla norma UNI EN 206-1;
- b) la classe di resistenza a compressione;
- c) le classi di esposizione;
- d) la dimensione massima nominale dell'aggregato;
- e) la classe di contenuto in cloruri;
- f) ogni altro requisito previsto dalla normativa vigente.



### *Strutture in muratura*

La pietra è il materiale da costruzione più antico, caratterizzato da una elevatissima durabilità e da una grande capacità di accumulare calore; per questo motivo è ideale da combinare con la maggior parte dei sistemi di guadagno passivo dell'energia solare.

Con la pietra è possibile costruire murature portanti di adeguato spessore in funzione dei carichi ad essi ascrivibili, con blocchi più o meno grandi atti a ricavarne tessiture diverse, aggiuntati con malta cementizia o assemblati a secco. Dal punto di vista del confort abitativo è un materiale ottimale, anche se a volte si può avere il rischio di presenza di gas radon, per il quale sono da osservare le prescrizioni di cui all'art. 55

Il laterizio in Italia si pregia di un'antica tradizione costruttiva, dovuta sia all'abbondanza delle materie prime che al fatto che esso risulta un materiale adatto alle caratteristiche climatiche dell'intera penisola.

Esso è l'elemento dall'impiego più flessibile tra quelli con cui è possibile costruire edifici "massivi". Può utilizzarsi in forma di mattoni pieni, semipieni e forati, più o meno porizzati, a seconda delle caratteristiche strutturali e dell'isolamento sia termico che acustico richiesti; quest'ultimo può essere migliorato accoppiando diversi strati di muratura a svariati tipi di materiale isolante o interponendovi un cuscinetto d'aria.

Nel contempo lo stesso laterizio può fungere da elemento più o meno strutturale, essere lasciato a vista o intonacato a seconda dei gusti e fungere anche da rivestimento di pavimenti o di altre superfici.

La facilità con cui è possibile tramite il laterizio configurare diversi spessori con differenti caratteristiche energetiche lo rende adatto soprattutto nella realizzazione di sistemi bioclimatici per il guadagno termico degli edifici, anche perché presenta valide capacità di accumulo energetico e di distribuzione di flussi termici.

Il laterizio oltre ad essere ideale, come tutte le murature massive, nei sistemi a guadagno diretto, è utilizzato anche in quelli a guadagno indiretto come i muri solari (muri trombe, in cui si realizza un doppio involucro vetro-muro in laterizio) o nei sistemi a guadagno isolato (sistemi a collettore solare e massa termica interna, in cui il calore viene trasportato per convezione).

La progettazione (sia essa architettonica che esecutiva), l'esecuzione e il collaudo di edifici costituiti con strutture intelaiate in calcestruzzo armato devono rispettare quanto contenuto nelle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001, in atto rappresentate dalle Norme tecniche approvate con D.M. 14 gennaio 2008, delle quali in particolare sono da osservarsi quelle contenute al punto 4.5.

### **B. Sistemi di costruzione con tecniche leggere**

Le tecniche di costruzioni leggere non sono proprie della nostra cultura costruttiva, ma derivano soprattutto dalla tradizione orientale in cui tra i materiali da costruzione predominano prodotti di origine animale e vegetale dall'alto valore biologico. Solitamente in bioedilizia le strutture leggere, caratterizzate per la maggior parte da uno schema statico puntiforme, considerano il legno come un materiale chiave, che assume una funzione statica. Questo tipo di sistemi costruttivi è totalmente a secco e ciò comporta la possibilità di prefabbricare la maggior parte delle strutture al di fuori del cantiere, riservando a quest'ultimo soltanto la fase di assemblaggio finale.

Nel contempo lo stesso laterizio può fungere da elemento più o meno strutturale, essere lasciato a vista o intonacato a seconda dei gusti e fungere anche da rivestimento di pavimenti o di altre superfici.

La facilità con cui è possibile tramite il laterizio configurare diversi spessori con differenti caratteristiche energetiche lo rende adatto soprattutto nella realizzazione di sistemi bioclimatici per il guadagno termico degli edifici, anche perché presenta valide capacità di accumulo energetico e di distribuzione di flussi termici.

Il laterizio oltre ad essere ideale, come tutte le murature massive, nei sistemi a guadagno diretto, è utilizzato anche in quelli a guadagno indiretto come i muri solari (muri trombe, in cui si realizza un doppio involucro vetro-muro in laterizio) o nei sistemi a guadagno isolato (sistemi a collettore solare e massa termica interna, in cui il calore viene trasportato per convezione).

La progettazione (sia essa architettonica che esecutiva), l'esecuzione e il collaudo di edifici costituiti con strutture intelaiate in calcestruzzo armato devono rispettare quanto contenuto nelle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001, in atto rappresentate dalle Norme tecniche approvate con D.M. 14 gennaio 2008.

## Art.96 **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA**

Si considerano aree di pertinenza quelle aree la cui superficie abbia contribuito, totalmente o parzialmente, alla realizzazione del volume dell'edificio assentito sulle aree medesime.

Un'area di pertinenza deve considerarsi già asservita quando vi risultano assentiti e realizzati edifici i cui parametri di superficie e di volume siano pari a quelli consentiti nella zona di riferimento. Su dette aree, sotto l'aspetto urbanistico, vige il vincolo di asservimento fino alla permanenza degli edifici.

Al pari devono considerarsi già asservite quelle aree, già nella disponibilità del richiedente alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia, comunque interessate da edifici realizzati abusivamente e regolarizzati a seguito dell'istanza medesima, la cui consistenza risulti uguale o ecceda l'indice di zona consentito dal vigente PSC.

Per gli edifici esistenti, realizzati in zone ed in epoca in cui non occorre alcun titolo edilizio, l'individuazione della relativa area di pertinenza da ritenere asservita va riferita all'area di proprietà alla data dell'entrata in vigore del PSC.

## Art.97 **PISCINE**

La costruzione di piscine può essere assentita, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, in tutto il territorio, fanno eccezione le zone della città storica. Fatta salva eventuale diversa norma legislativa.

Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie:

1. piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica, a loro volta si distinguono in:
  - a) piscine pubbliche, private aperte al pubblico;
  - b) piscine private ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture adibite, in via principale, ad altre attività ricettive come alberghi, campeggi, strutture agrituristiche e simili, nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;
  - c) impianti finalizzati al gioco acquatico.
2. piscine facenti parte di edificio privato o, edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti.

Le piscine di cui al punto 1) devono rispettare dal confine e dai fabbricati una distanza non inferiore a m. 5,00, mentre quelle di cui al punto 2) ad uso privato possono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore alla massima profondità della piscina e comunque non inferiore a m. 2,00.

## Art.98 **ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI**

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio le opere di corredo degli edifici, quali le attrezzature sportive di seguito elencate:

- a) campi da tennis;
- b) campi da calcetto;
- c) campi da bocce;
- d) maneggi.

Le opere di cui al precedente comma possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché le norme di zona non ne prescrivano il divieto, ed a condizione che:

- c. non comportino trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 10% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- d. non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- e. non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno, fatta eccezione per i maneggi;
- f. garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in

- particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- g. il fondo dei campi sia realizzato in terra battuta o in erba e la recinzione, ove necessaria, sia realizzata di altezza non superiore a m. 5,00;
  - h. i maneggi siano realizzati all'esterno del centro abitato.

#### **Art.99 SPAZI E DOTAZIONI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI**

1. Negli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia o urbanistica, dovrà essere verificata la possibilità di prevedere spazi o vani idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata. Dovranno prevedere altresì una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale;
2. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi dovranno essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio;
3. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici vincolati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

### **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

#### **Art.100 VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia sulle opere e i cantieri che si eseguono nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle norme del presente regolamento, alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate negli atti autorizzativi, e in generale a tutte le norme legislative applicabili.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o altro provvedimento speditivo, rilasciato dal Responsabile del procedimento e/o degli estremi invio del provvedimento speditivo, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile per la sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Il permesso di costruire e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune o altro provvedimento speditivo, e quando altro dovuto, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Per la vigilanza sulle costruzioni il Responsabile si avvale di funzionari, di agenti comunali e di ogni altro controllo che ritenga opportuno adottare. I suddetti funzionari ed agenti comunali, possono, in qualsiasi momento, accedere ovunque si eseguono lavori ed esaminare i documenti tecnici di cui al punto pUdente per una completa verifica della condotta dei lavori, che devono essere tenuti in cantiere fino al termine degli stessi.

Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà in termini di legge così come previsto dal DPR 380/01 e sue successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art.101 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

La vigilanza è esercitata dai funzionari ed agenti municipali delegati dal Sindaco, i quali hanno libero accesso agli immobili.

A tale scopo, in cantiere devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali il permesso di costruire con i disegni di progetto o copia degli stessi con dichiarazione di conformità agli originali.

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, i funzionari o agenti municipali ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria.

Art.102

### **SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore.

In particolare, ai sensi dell'art. 27 comma 3 del DPR 380/2001, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi.

Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

# PARTE TERZA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### CAPITOLO 1: OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

#### Art.103 **OGGETTO DEL PIANO**

- 1.- Il Piano Strutturale Comunale del Comune di CASTROLIBERO disciplina le trasformazioni di rilevanza urbanistica del territorio comunale.
- 2.- Il Piano è stato progettato nel quadro della legislazione vigente (L.R. n.19 del 16/04/2002 e ss.mm.ii.) con l'obiettivo di semplificare l'azione amministrativa mediante l'applicazione di criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità, massima partecipazione, sostenibilità ambientale e perequazione urbanistica.

#### Art.104 **CONTENUTI DEL PSC**

- Documento Preliminare di indirizzo del PSC e Relazione Illustrativa.
- REU- Principi generali e Disciplina generale dell'attività edilizia e Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia .
- Elaborati di Analisi del Quadro Conoscitivo e Prescrizioni per l'Assetto Urbanistico .

**ELENCO ELABORATI Sono elaborati prescrittivi le tavole n.7,8, 9, 10, 11,12, 13,14.-**

N.	TAV.	TIPO di ELABORATO	CONTENUTO -RAPPORTO
1	A	Documento preliminare	Residuo di Piano 1:5.000
2	B	Documento preliminare	Effetti delle nuove previsioni PAI - 1:5.000
3	C	Documento preliminare	Configurazione preliminare dell'assetto urbanistico -1:5.000
4	D	Documento preliminare	Configurazione preliminare dell'assetto urbanistico - aree escluse dall'edificazione - 1:5.000
5	E	Documento preliminare	Aree Escluse dall'edificazione sul PSC vigente - 1:5.000
6	F	Documento preliminare	Rete infrastrutture stradali – confronto PSC vigente/Variante
7	Tav. 1	DT 1 – Descrittiva Territoriale	Il quadro di riferimento territoriale Rapp. 1:25.000
8	Tav. 2	DT 2 – Descrittiva Territoriale	Variante PAI su PSC Vigente Rapp. 1:5.000
9	Tav. 3	DT 3 – Descrittiva Territoriale	Il P.T.C.P. vigente - Rapp. 1:10.000
10	Tav. 4	DU 4 – Descrittiva Urbanistica	Capacità insediativa PSC vigente e Capacità residua prevista nella Variante – Rapp. 1: 5.000
11	Tav. 5	DU 5 – Descrittiva Urbanistica	Rete infrastrutturale viabilità, Rete infrastrutturale canalizzata e struttura insediativa - Rapp. 1:5.000
12	Tav. 6	S 1 – Sintesi	Le città ed i Sistemi - Rapp. 1:5.000
13	Tav. 7	P 1 - Prescrittiva	Assetto urbanistico del territorio comunale - Rapp. 1:5.000
14	Tav. 8	P 2 - Prescrittiva	Assetto urbanistico Ambiti Zona Nord – Rapp. 1:2.000
15	Tav. 9	P 3 - Prescrittiva	Assetto urbanistico Ambiti Zona Centrale - Rapp. 1:2.000
16	Tav. 10	P 4 - Prescrittiva	Assetto urbanistico Ambiti Zona Sud - Rapp. 1:2.000
17	Tav. 11	P 5 - Prescrittiva	Regime di tutela e rispetto Storico-ambientale e urbanistico rapp. 1:5.000
18	Tav. 12	P 6 - Prescrittiva	Dimensionamento Urbanistico degli Ambiti e Verifica delle connesse

			dotazioni territoriali – Zona Nord – Rapp.1:2.000
19	Tav. 13	P7 – Prescrittiva	Dimensionamento Urbanistico degli Ambiti e Verifica delle connesse dotazioni territoriali – Zona Centrale – Rapp.1:2.000
20	Tav. 14	P8 - Prescrittiva	Dimensionamento Urbanistico degli Ambiti e Verifica delle connesse dotazioni territoriali – Zona Sud – Rapp.1:2.000
21	Tav. 15	S2 – Sintesi	Raffronto PSC Vigente/Psc Variante perimetrazioni, variazioni, declassamenti, riclassificazioni, delle aree edificabili – Rapp.1:10.000

#### Art.105 **QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI**

Il quadro delle definizioni uniformi è costituito da quanto definito dall' "ACCORDO CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO" di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del DPR. 6 giugno 2001, N. 380 – in GU n. 268-serie gen. del 16-11-2016.-

Il quadro delle definizioni uniformi è riportato alla lettera A della parte prima del presente REU (Regolamento Edilizio e Urbanistico) completo delle specificazioni applicative riportate in corsivo.

#### Art.106 **INDICI**

I presenti indici costituiscono definizione specifica del presente REU e si applicano alle norme di attuazione edilizia ed urbanistica.

<b>44 - Capacità Insediativa</b>	<b>CI</b>	<i>Esprime, tramite il rapporto Superficie edificabile lorda / 37,5 mq, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento delle DOTAZIONI TERRITORIALI (standard urbanistici: 1 ab.=120mc.)</i>
<b>45- Densità arborea</b>	<b>DA</b>	<i>Esprime il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento.</i>
<b>46- Densità arbustiva</b>	<b>DAR</b>	<i>Esprime il numero di alberi ornamentali e/o arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento.</i>

#### Art.107 **DEFINIZIONE DI EDILIZIA SOCIALE E ALLOGGIO SOCIALE**

1.- Ai sensi del Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 e sue modifiche ed integrazioni, per **edilizia residenziale sociale** si intende la disponibilità di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione permanente a canone sostenibile o a riscatto. Rientra nell'edilizia residenziale sociale l'albergo sociale, consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni.

2.- L'edilizia residenziale sociale è realizzata da operatori pubblici e privati tramite l'offerta di alloggi in locazione o a riscatto, in modo da garantire l'integrazione di diverse fasce sociali e il miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari, anche attraverso la realizzazione di un progetto sociale di comunità ambientalmente e socialmente sostenibile con il supporto di strumenti e servizi per la riduzione dell'impatto ambientale, l'istruzione, la salute, il lavoro e l'educazione ambientale.

Sono definiti gestori di edilizia residenziale sociale i soggetti, pubblici e privati, che gestiscono alloggi di edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica, affidati a seguito di procedure di evidenza

pubblica, nonché di proprietà privata. I gestori di edilizia residenziale sociale sono iscritti in un elenco regionale, la cui tenuta è curata dall'assessorato regionale competente in materia di politiche della casa.

**3.-** nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale ricadono sia gli alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile di cui all'articolo 1, commi 258, 259, 285 e 286 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge finanziaria 2008) sia gli alloggi sociali come definiti e disciplinati dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea).

**4.-** Ai sensi dell'art. 1 del DM infrastrutture 22.4.2008, si definisce **alloggio sociale** l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Rientrano nella definizione precedente gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

**5.-** L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali (Art. 1 c. 5 del DM 22 aprile 2008) e art.34, c. 5, QTRP.-

L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro, e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli artt. 16 e 43 della L. 457/1978. Nel caso del servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare.

#### Art.108 **CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO**

1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate in sette funzioni:
  - a) Abitative;
  - b) Terziarie per uffici Pubblici e Privati;
  - c) Servizi Pubblici e Privati;
  - d) Commerciali;
  - e) Alberghiere Turistiche e congressuali;
  - f) Produttive;
  - g) Agricole;
  
2. Cambiamento della destinazione d'uso : la destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante da: permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o licenza edilizia, DIA, SCIA, altri titoli legittimi incluse le procedure di sanatoria, a condizione che siano

definitivamente concluse. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile.

3. È ammesso il cambiamento di destinazione d'uso solo in conformità a quanto previsto dalle norme specifiche d'area.
4. Non è considerato mutamento della destinazione d'uso ai sensi delle presenti norme tecniche quello che riguarda meno del 25% della superficie utile dell'unità immobiliare, sempreché conforme alle norme specifiche d'area.
5. Il cambiamento della destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, sempreché non comporti aumento di *Carico urbanistico* (CU).
6. Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere che comporti aumento di *Carico urbanistico* (CU) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione dal successivo comma.7
7. Il cambiamento di destinazione d'uso senza opere edilizie e con aumento di *Carico urbanistico* (CU) è soggetto a Permesso di costruire o SCIA; il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie ma senza aumento di *Carico urbanistico* (CU) è soggetta a Permesso di costruire o SCIA; il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie e con aumento di *Carico urbanistico* (CU) è soggetto a Permesso di costruire.
8. Ad ogni destinazione d'uso viene attribuito una Dotazione Territoriale di Servizi in relazione al fabbisogno determinato dalla specifica funzione.

La Dotazione Territoriale assume come parametro di calcolo nelle funzioni abitative la dimensione di 37,5 mq./ab in dipendenza della SU edificata o edificabile.

FUNZIONI	PARAMETRO	DOTAZIONI COMPLESSIVE	DOTAZIONI SPECIFICHE Mq.			
			Verde Attrezzato	Edilizia scolastica	Attrezzature collettive	Parcheggi
	ab =37,5 mq.	Mq.				
Abitative	Abitante	24,0	12,5	4,5	2,0	5,0
Terziarie per uffici Pubblici e Privati	1 mq. SF	70% SF	30%SF			40%SF
Servizi Pubblici e Privati	1 mq. SF	70% SF	30%SF			40%SF
Commerciali	1 mq. SF	70% SF	10%SF			60%SF
Alberghiere e congressuali	1 mq. SF	70% SF	30%SF			40%SF
Produttive	1 mq. SF	30% SF	10%SF			20%SF
Agricole	Abitante					12,5

Ad ogni destinazione d'uso viene inoltre attribuita una Dotazione Territoriale Parcheggi (DTp) in relazione al fabbisogni di parcheggi pubblici e privati.



1.- Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui all'art. 109, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati PPR e pubblici PPU:

DT/bassa	P Privati	P Pubblici
ABITATIVE	5mq./10mq SU	2,5 mq/10mq SU
COMMERCIALI	3mq./10mq SU	5 mq/10mq SU
SERVIZI	3mq./10mq SU	5 mq/10mq SU
TURISICO-RICETTIVE	1mq./10mq SU	3 mq/10mq SU
AGRICOLE	1mq./10mq SU	1 mq/10mq SU
DT/media	PPR	PPU
COMMERCIALI	3mq./10mq SU	8 mq/10mq SU
SERVIZI	3mq./10mq SU	8 mq/10mq SU
TURISICO-RICETTIVE	3mq./10mq SU	8 mq/10mq SU
PRODUTTIVE	1mq./10mq SU	1 mq/10mq SU

2.- I parcheggi possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 200 ml dall'edificio.

3.- Gli immobili destinati a parcheggio privato sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

4.- Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) sono richiesti solo parcheggi PPR, nella misura di un posto-macchina per ogni cinque posti di capacità dell'impianto

5.- Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PSC; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

### **RILEVANZA DEGLI USI DEGLI SPAZI APERTI DI PROPRIETÀ PRIVATA NON AGRICOLI E RELATIVO CARICO URBANISTICO**

1.- Hanno rilevanza, ai fini del carico urbanistico, gli usi anche temporanei degli spazi aperti, sempreché non vietati dalla disciplina di PSC, come definita dalle seguenti norme, volti ad insediare in aree incolte, aree dismesse, aree inutilizzate, le seguenti attività:

- depositi di merci a cielo aperto con esclusione di attività commerciali;
- vivai aperti al pubblico;
- pratica sportiva.

2.- Gli usi di cui al comma precedente, qualora consentiti dal PSC, sono soggetti a permesso di costruire o titolo equivalente, salvo quanto diversamente disposto da leggi statali o regionali.

3.- In ogni caso, dovrà essere preventivamente sottoscritto un apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, con il quale venga assicurato il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati nonché di aree pedonali di uso pubblico; venga altresì assicurato, ove necessario, il ripristino dello stato dei luoghi.

1. In attuazione della vigente normativa (ove non in contrasto con art. 3, c. 1 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.e ii) le categorie di intervento urbanistico - edilizio sono le seguenti:
  - a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro;
  - d) Restauro e risanamento conservativo;
  - e) Ristrutturazione edilizia;
  - f) Demolizione e ricostruzione;
  - g) Ristrutturazione urbanistica;
  - h) Nuova edificazione di singoli manufatti;
  - i) Nuovo impianto urbanistico.
2. Sono interventi di *Manutenzione ordinaria* MO 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; (art. 3, c. 1, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.e ii).
3. Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* MS le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (art. 3, c. 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.e ii)..
4. Sono interventi di *Restauro* Res le opere che prevedono l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale. (Ai sensi dell'art. 29, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004 e ss.mm.e ii) -
5. Sono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* RC gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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; (art. 3, c. 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.e ii).
6. Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* RE gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione

edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi 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 (art. 3, c. 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e ss.mm.e ii). come di seguito specificato:

- RE1 ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma ma con modifiche esterne;
- RE2 ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma senza ampliamento della SU;
- RE3 come RE2 ma con ampliamento della SU (sopraelevazione e/o aggiunta laterale);
- RE4 demolizione e ricostruzione totale o parziale con mantenimento delle dimensioni preesistenti e senza frazionamento o ampliamento del lotto di pertinenza;

7. Sono interventi di *Demolizione e ricostruzione* DR quelli nei quali la ricostruzione comporta variazione di sagoma e/o di area di sedime e/o di SU di uno o più edifici.

8. Sono interventi di *Nuova Costruzione* NC quelli che riguardano opere di nuova costruzione di singoli manufatti, per come specificatamente definiti all'art. 3, c. 1, lettera e) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – e ss.mm.e ii.

9. Sono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* RU 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, della rete stradale (art. 3, c. 1, lettera f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.e ii).

10. Sono interventi di *Nuovo impianto urbanistico* NIU quelli che riguardano un insieme sistematico di opere (urbanizzazione, nuove costruzioni, etc.) necessarie alla realizzazione di nuovi insediamenti.

11. Ai sensi dell'art. 1 commi 21-22-23-24 della Legge 15 dicembre 2004 n. 308, qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori. In caso di accoglimento dell'istanza presentata, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto. Il Comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare. L'accoglimento dell'istanza non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

12. Nelle aree classificate dai Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico con classe di rischio R4, che limita l'applicazione del comma 5 del presente articolo, la ricostruzione del volume da demolire può avvenire con materiali diversi e numero di piani inferiore a quello esistente e conseguente variazione dell'area di sedime e di pertinenza, a condizione che l'intervento preveda un miglioramento delle caratteristiche sismiche.

Art.112

## CATEGORIE DI INTERVENTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in due categorie:

- *Restauro paesaggistico-ambientale;*
- *Riqualificazione paesaggistico-ambientale.*

2.- Si definisce intervento di *Restauro paesaggistico-ambientale* un insieme di opere finalizzate alla salvaguardia e al miglioramento delle componenti paesistiche, naturalistiche, storico, archeologiche degli

spazi aperti in coerenza con il tipo di paesaggio esistente. Gli interventi comprendono il recupero o il restauro dei manufatti (casali, annessi agricoli, recinzioni, ecc.) presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

**3.-** Si definisce intervento di *Riqualificazione paesaggistico-ambientale* un insieme di opere finalizzate alla ricostituzione o alla creazione di caratteri fisionomici del paesaggio. Gli interventi comprendono la ricostituzione delle componenti paesistiche, naturalistiche, storico, archeologiche degli spazi aperti in coerenza con il tipo (ambito) di paesaggio esistente e la costituzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali di progetto attraverso la creazione di filari, aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, finalizzate alla creazione di margini e aree filtro verso abitati e zone produttive e verso infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. Gli interventi comprendono altresì il recupero o il restauro dei manufatti (casali, annessi agricoli, recinzioni, ecc.) presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale e l'inserimento di nuovi manufatti eventualmente previsti in coerenza con il nuovo quadro paesistico delineato.

#### Art.113 **CATEGORIE DI INTERVENTO ENERGETICO – AMBIENTALE SUGLI EDIFICI E SPAZI APERTI**

Gli interventi energetico-ambientali sugli edifici e relativi spazi aperti si articolano in tre categorie:

**1.-** *Miglioramento energetico ambientale degli edifici e degli spazi aperti* è la categoria di intervento finalizzata all'ottenimento della efficienza energetico – ambientale degli edifici e spazi aperti attraverso un insieme sistematico di opere che a partire da una analisi del clima e microclima (temperatura, umidità, venti, radiazione solare, percorso del sole, ombreggiamento) preveda una idonea impostazione tipologica e morfologica dell'edificio (anche del rapporto superficie volume), l'utilizzo di principi bioclimatici per il riscaldamento e raffrescamento dell'edificio, l'uso prioritario di ventilazione e illuminazione naturale, l'efficienza energetica e gestionale degli impianti dell'edificio, l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'uso del verde come elemento termoregolatore, il recupero delle acque grigie o meteoriche per usi irrigui, l'uso di materiali durevoli, facilmente manutenibili e a basso contenuto energetico.

Nel caso in cui un edificio di nuova costruzione, o interessato da interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, raggiunga un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore di quello previsto dalla normativa vigente alla data di approvazione del presente piano, è previsto un incremento delle superfici utili lorde ai sensi della disciplina sulla premialità di cui all'art. 140, in qualunque zona ricada l'edificio, con esclusione della Città storica per la quale si applica la disciplina specifica di PPCS (Piano Particolareggiato del Centro Storico).

A tal fine andranno ricercate soluzioni progettuali in cui gli impianti tecnologici siano perfettamente integrati con l'architettura e con il paesaggio circostante e siano preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C - numero 1), tabella 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

**2.-** *Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti* è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado igienico sanitario mediante opere sistematiche di eliminazione di tettoie e baracche precarie, eliminazione di materiali contenenti amianto o altre sostanze nocive alla salute, bonifica igienica dei suoli.

Nel caso in cui un edificio interessato da interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, preveda un miglioramento igienico sanitario rilevante, è ammesso un incremento delle superfici utili lorde pari al 5%, in qualunque zona ricada l'edificio, con esclusione della Città storica per la quale si applica la disciplina specifica di PPCS (Piano Attuativo Urbanistico del Centro Storico).

**3.- Rigenerazione ambientale degli spazi aperti** è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni di vivibilità dal punto di vista igienico microclimatico agli spazi aperti attraverso opere sistematiche di ripermabilizzazione dei suoli (permeabilità profonda), Rigenerazione dei suoli, interventi di piantumazione arborea e arbustiva con finalità di regolazione microclimatica, protezione acustica e attenuazione dell'inquinamento atmosferico.

#### Art.114 **CATEGORIE DI INTERVENTO ECOLOGICO – AMBIENTALE**

**1.-** Gli interventi ecologico – ambientali si articolano in tre categorie:

- Rigenerazione dei suoli;*
- Rigenerazione del reticolo idrografico;*
- Rigenerazione di aree libere.*

**2.- Rigenerazione dei suoli** è la categoria di intervento finalizzata alla rigenerazione ambientale delle aree trasformate o degradate; questa comprende la dismissione e demolizione di edifici ed infrastrutture (eventualmente legati alla delocalizzazione delle attività) e gli interventi necessari alla bonifica ed al recupero dei suoli alterati (eliminazione di coperture impermeabili, risagomatura, etc.).

**3.- Rigenerazione del reticolo idrografico** è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado dei corsi d'acqua, mediante opere sistematiche di rimeandrizzazione, riqualificazione spondale, etc., ed alla rifunionalizzazione di importanti funzioni ecologiche a questi legate raggiungibili attraverso la rivitalizzazione e la creazione di zone umide associate alle vie d'acqua.

**4.- Rigenerazione di aree libere** è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni ottimali all'assetto vegetazionale del territorio raggiungibile mediante la piantumazione di boschi e fitoassociazioni naturaliformi e la ricreazione di biotopi tipici della campagna calabrese locale.

### **CAPITOLO 3: ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO**

#### Art.115 **SISTEMI E COMPONENTI**

**1.-** La disciplina del territorio comunale definita dal presente REU è articolata in riferimento a sistemi e componenti individuate negli elaborati prescrittivi.

<b>N.</b>	<b>TAV.</b>	<b>TIPO di ELABORATO</b>	<b>CONTENUTO -RAPPORTO</b>
<b>13</b>	<b>Tav. 7</b>	P 1 - Prescrittiva	Assetto urbanistico del territorio comunale - Rapp. 1:5.000
<b>14</b>	<b>Tav. 8</b>	P 2 - Prescrittiva	Assetto urbanistico Ambiti Zona Nord – Rapp.1:2.000
<b>15</b>	<b>Tav. 9</b>	P 3 - Prescrittiva	Assetto urbanistico Ambiti Zona Centrale - Rapp. 1:2.000
<b>16</b>	<b>Tav. 10</b>	P 4 - Prescrittiva	Assetto urbanistico Ambiti Zona Sud - Rapp. 1:2.000
<b>17</b>	<b>Tav. 11</b>	P 5 - Prescrittiva	Regime di tutela e rispetto Storico-ambientale e urbanistico rapp. 1:5.000
<b>18</b>	<b>Tav. 12</b>	P 6 - Prescrittiva	Dimensionamento Urbanistico degli Ambiti e Verifica delle connesse dotazioni territoriali – Zona Nord – Rapp.1:2.000
<b>19</b>	<b>Tav. 13</b>	P7 – Prescrittiva	Dimensionamento Urbanistico degli Ambiti e Verifica delle connesse dotazioni territoriali – Zona Centrale – Rapp.1:2.000
<b>20</b>	<b>Tav. 14</b>	P8 - Prescrittiva	Dimensionamento Urbanistico degli Ambiti e Verifica delle connesse dotazioni territoriali – Zona Sud – Rapp.1:2.000

2.- I Piani comunali di settore che disciplinano le tematiche Aria, Rumore, Energia e Traffico, nelle parti aventi implicazioni di carattere territoriale, costituiscono quadro di riferimento, quale strumento sovraordinato, e in futuro integrano il PSC.

Gli interventi di trasformazione sono consentiti se coerenti e nelle modalità previste dai Piani comunali di settore che disciplinano le tematiche Aria, Rumore, Energia e Traffico

## CAPITOLO 4: ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PSC

### Art.116 CARATTERI ED EFFICACIA DEGLI ELABORATI

1. La disciplina di PSC è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *elaborati prescrittivi* di cui al precedente articolo 116.
2. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
3. Nell'eventuale contrasto tra le Norme del REU e le indicazioni contenute nelle tavole di PSC, deve darsi prevalenza alle prime (norme di testo) sulle seconde (indicazioni grafiche).
4. Gli elaborati di analisi e di sintesi di cui al precedente art. 116 hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PSC. Gli elaborati prescrittivi di cui al precedente art. 116 hanno valore programmatico in attuazione del PSC.

#### Modalità d'attuazione

Il PSC si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di REU:

1. Per *interventi diretti* di attuazione del PSC si intendono quelli realizzabili sulla base di: Permesso di costruire Convenzionato, Permesso di Costruire Ordinario, Segnalazione di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Attività, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.
2. Il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato alla presentazione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto nei casi previsti dalla legge.
3. Il rilascio del Permesso di costruire potrebbe essere sottoposto alla preventiva progettazione unitaria dell'intervento.
4. La DIA, la SCIA e la CILA, si applicano nell'Ambito di Recupero del centro storico ARCS le cui componenti fanno parte della città storica, nelle forme e nelle modalità dallo stesso disciplinate.
5. Per *interventi indiretti* di attuazione del PSC si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata: PINT, PUr, PAU previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
6. Per favorire l'integrazione tra gli interventi, diretti ed indiretti, pubblici e privati, anche attraverso incentivi, è facoltà dell'Amministrazione comunale pervenire alla loro definizione attraverso le procedure del PINT- Programma integrato di intervento e del PUr - Progetto Urbano – PAU – Piani Attuativi Unitari di cui al successivo art.118.-
7. Gli interventi indiretti, sottoposti o meno alle procedure di cui ai precedenti commi, si attuano attraverso PAU, assistito da convenzione. Tali strumenti saranno formati secondo le indicazioni degli elaborati prescrittivi del PSC e sulla base del principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche

assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

8. Al Fine di soddisfare il fabbisogno di alloggi sociali ed evitarne la concentrazione in circoscritti ambiti urbani, alle aree necessarie per la dotazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 vanno aggiunte le aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata, all'amministrazione comunale.  
In luogo della semplice cessione di area è possibile sottoscrivere una convenzione in cui venga realizzata a cura del proponente, una quota di mq. edificati da sottoporre alle norme dell'edilizia sociale.  
Il valore del suolo è determinato sulla base dell'ICI comunale ed il valore del mq. edificato è determinato sulla base dei parametri dell'Agenzia delle Entrate.  
In conformità all'art. 21 , lettera D comma 2, del Tomo 4 del QTRP, si possono attuare i "Distretti Autonomi".  
I soggetti proponenti strumenti attuativi (PAU) in ambiti urbanizzabili, in alternativa al pagamento degli oneri per il Titolo abilitativo, in misura pari all'aumento maggiorato per una percentuale pari al 50%, possono optare per la costituzione del regime di "Distretto Autonomo", ovvero provvedono in piena autonomia, salvo le forme di controllo da parte del Comune, alla realizzazione e gestione perenne dei servizi canalizzati di urbanizzazione primaria occorrenti all'ambito così come edificato.  
Le aree destinate ai servizi di tipo secondario possono essere anch'esse incluse nel principio di "Distretto Autonomo", ed assegnate in diritto di superficie e conseguente gestione onerosa ai proponenti il PAU.
9. La cessione gratuita riguarda le zone C del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ricomprese nei piani urbanistici attuativi.
10. Nei casi di cui al comma 8 la cessione delle aree per l'edilizia residenziale sociale è determinata nella misura minima del xx per cento dell'area fondiaria edificabile, fatte salve le cessioni complessive per le dotazioni territoriali (standard urbanistici)
11. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione del consorzio, nonostante formale invito da parte del Comune. Il Comune stesso potrà procedere alla formazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica.
12. Tutti gli interventi indiretti, di iniziativa pubblica, sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla definizione, ad una procedura di informazione e consultazione della cittadinanza.

## **CAPITOLO 5**

### **Art.117                   STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA, PROGRAMMI COMPLESSI E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Ai sensi e per gli effetti degli artt.30,31,32,33,34,35,36,40, della LUR 19/2002, sono strumenti di Pianificazione negoziata i Programmi integrati di intervento (art.16 L. 17-02-'92 n.179), I Programmi Di Recupero Urbano (L. n.493 del 04-12-'93), i Programmi di Riqualficazione Urbana (art.2 L. 17-02-'92 n.179), I Programmi di Recupero degli insediamenti abusivi (art.29 L.28-02-'85 n.47), I Programmi d'area (art. 40-LUR 19/2002).

Nell'ambito del PSC sono individuati perimetri non prescrittivi, nei quali attuare i Programmi di Riqualificazione Urbana (RIURB) mediante il procedimento di PINT.

- A- Programma Integrato d'Intervento - P.I.N.T.
- B- Piani Attuativi Unitari - PAU

## **A – Programma Integrato di Intervento**

**A 1.-** Il Programma integrato ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche.

**A 2.-** Il programma integrato d'intervento disciplina un sistema complesso di azioni e misure sulle strutture urbane, attivando strumenti operativi di programmazione economica e territoriale e si attua mediante progetti unitari di interesse pubblico di dimensione e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione di parti di città. I suoi caratteri sono:

- a) pluralità di funzioni, di tipologie, di interventi, comprendendo in essi anche le opere di urbanizzazione, e di idoneizzazione e di infrastrutturazione generale;
- b) pluralità di operatori e di corrispondenti risorse finanziarie, pubbliche e private.

**A 3.-** L'ambito territoriale oggetto del programma tiene conto del degrado del patrimonio edilizio, degli spazi e delle aree verdi, della carenza e dell'obsolescenza delle urbanizzazioni e dei servizi in genere, della carenza o del progressivo abbandono dell'ambito stesso da parte delle attività produttive urbane, artigianali e commerciali e del conseguente disagio sociale.

**A 4.-** La formazione del programma avviene con particolare riferimento a:

- a) aree periferiche o semi-periferiche carenti sul piano infrastrutturale e dei servizi e che presentino nel loro interno aree o zone inedificate o degradate;
- b) insediamenti ad urbanizzazione diffusa e carente privi di servizi e di infrastrutture dove sia assente una specifica identità urbana;
- c) aree con destinazione produttiva o terziaria non più rispondenti alle esigenze sociali e del mercato, e di conseguenza dismesse o parzialmente inutilizzate o degradate;
- d) aree urbane destinate a parchi o giardini degradate; aree prospicienti corsi d'acqua parimenti degradate classificate a verde pubblico dagli strumenti urbanistici.

**A 5.-** Il Programma integrato si applica:

- a) nella Città storica, al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi diretti dei privati e la loro integrazione con interventi sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- b) nella Città storica, in alternativa al Piano di Recupero per le finalità indicate dalla specifica disciplina si potrà intervenire con il Progetto Urbano, al fine di coordinare, in ambiti particolari, le previsioni del Programma triennale opere pubbliche con interventi privati di recupero e valorizzazione;
- c) nella Città consolidata, secondo i perimetri individuati dal PSC, al fine di ristrutturare impianti urbani disomogenei e incompiuti, favorendo, mediante incentivi urbanistici, il diradamento o trasferimento delle costruzioni e il reperimento di aree per servizi pubblici, in alternativa si potrà intervenire anche con il Progetto Urbano,;
- e) nelle zone agricole, al fine di promuovere interventi integrati di riqualificazione ambientale, valorizzazione dei beni culturali, realizzazione di turismo rurale;

**A 6.-** Il programma può contenere una quota di funzioni residenziali non inferiori al 35% in termini di superficie complessiva degli immobili da realizzare o recuperare e non può estendersi comunque alle aree definite come zone omogenee E dal DM 1444/1968, a meno che tali ultime non siano strettamente connesse, funzionali o di ricomposizione del tessuto urbano da riqualificare mediante l'inserimento di Dotazioni Territoriali (servizi) .



**A 7.-** Il PINT deve essere accompagnato da uno studio di inserimento ambientale e da una relazione finanziaria che valuti l'entità dei costi di realizzazione confrontandola con la disponibilità di adeguate risorse economico-finanziarie.

**A 8.-** La documentazione allegata alla proposta dei PINT contempla:

- a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del PINT;
- b) l'estratto delle mappe catastali con l'individuazione degli immobili interessati, distinti a seconda della proprietà;
- c) i titoli atti a certificare la proprietà degli immobili da parte dei promotori e l'adesione degli altri proprietari coinvolti;
- d) lo stato di fatto dell'edificazione e la planivolumetria degli edifici (da mantenere, da trasformare, da demolire o da ricostruire) nella scala 1/500;
- e) il piano della viabilità ed il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) una relazione tecnica illustrativa;
- g) il programma di attuazione degli interventi;
- h) la bozza di convenzione;
- i) il piano delle tipologie d'intervento ed il piano dell'arredo urbano;
- j) la tavola di azionamento funzionale con la specificazione dell'eventuale edilizia sociale;
- k) la cartografia tematica che descrive le condizioni di rischio geologico, idraulico e sismico e definisce una normativa d'uso per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente e di nuova programmazione;
- l) le norme specifiche di attuazione.

**A 9.-** Il Consiglio comunale approva i singoli PINT e la delibera di approvazione, corredata dai relativi elaborati tecnici, è depositata per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

**A 9.-** Osservazioni ai PINT, entro i termini di deposito di cui al comma 7, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei PINT sono destinati a produrre effetti diretti.

**A 10.-** Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, la Giunta comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i PINT.

**A 11.-** Sono abilitati a proporre i PINT sia soggetti pubblici che privati che dispongano del diritto di proprietà delle aree o degli immobili ovvero di un titolo che ne accerti la disponibilità e che qualifichi la posizione del soggetto stesso allo specifico fine del permesso di costruire.

**A 12.-** Qualora ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del Programma integrato, sia richiesta la competenza di altre amministrazioni, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure, promuove la conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990 ess.mm.ii. e l'accordo di programma di cui all'art. 34 del decreto legislativo 267/2000.

**A 13.-** Per riqualificare gli ambiti urbani e le periferie con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i PINT possono essere finalizzati all'incremento degli standards urbanistici e al riordino del tessuto urbano

**A 14.-** Il programma integrato di cui al comma precedente può prevedere interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 50 per cento della volumetria o superficie demolita, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale. Fatta salva la dotazione straordinaria degli standard, ai fini dell'applicazione del presente comma, gli interventi sugli edifici a destinazione industriale devono essere dimensionati esclusivamente sulla base della superficie esistente demolita.

**A 15.-** I programmi integrati di cui al presente articolo assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni urbanistiche, ma non possono comunque

interessare le destinazioni urbanistiche che attengono ad aspetti strategici del PSC, ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità.

**A 16.-** Per i Programmi integrati nella Città Consolidata e nella Città Configurata sono individuabili ad iniziativa pubblica o privata, appositi ambiti d'intervento e la relativa disciplina comunque discendente dalle presenti norme.

### **B - Piani Attuativi Unitari PAU**

**B 1.** I Piani attuativi unitari di iniziativa privata (PAU) hanno come finalità la corretta organizzazione urbanistica delle aree interessate dalle trasformazioni, nel rispetto dell'ambiente, mediante il progetto unitario dell'intera area d'intervento. Essi dovranno:

- *avere una superficie d'intervento non inferiore al minimo richiesto per le singole zone individuate dal PSC;*
- *Superfici maggiori o minori potranno essere individuate, con apposito provvedimento del Dirigente o Responsabile di Servizio, approvato dalla giunta comunale, in base alla situazione della proprietà dei suoli, delle caratteristiche dei perimetri degli ambiti di riammagliamenti, delle unità urbane funzionali unitarie, interrelate con altre unità minime da una serie sistematica di servizi ed attrezzature.*

Contenuto dei Piani Attuativi Unitari (PAU) di iniziativa privata

- 1) Gli elaborati tecnici dei Piani attuativi unitari di iniziativa privata dovranno essere perfettamente conformi a quanto stabilito dalla Legge Urbanistica Regionale n° 19/2002 , dal QTRP e successive modificazioni ed integrazioni, e dalle Linee guida della Giunta Regionale e dalla Circolare n°2 dell'Assessorato Ambiente e Territorio della Regione Calabria, del 13 novembre 1989, prot. n.8589 avente per oggetto: "Direttive ed istruzioni per la formazione ed approvazione dei Piani di Lottizzazione".
- 2) Gli elaborati che costituiscono il PAU devono contenere:
  - a) Inquadramento dell'area nel PSC vigente;
  - b) Stralcio REU vigente;
  - c) Consistenza urbanistica ed edilizia: stato attuale scala 1:500;
  - d) Le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
  - e) I vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
  - f) planimetria di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni e dei dati quantitativi del PAU, con lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
  - g) L'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo o a ristrutturazione edilizia;
  - h) Le Unità minime d'intervento: quadro d'unione;
  - i) Progetto degli insediamenti da realizzare – schema planivolumetrico – aree per le attrezzature e servizi pubblici – comparti edificatori;
  - l) Tipologie edilizie;
  - m) Progetto della mobilità carrabile e pedonale, piazze, verde pubblico attrezzato, spazi di sosta e parcheggi: planimetria e sezioni. In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - n) Progetto delle reti: elettrica telefonica, idrica fognante, del gas in relazione alle reti esistenti;
  - o) Norme tecniche d'attuazione;
  - p) Le previsioni di massima dei costi del piano;
  - q) Relazione illustrativa;
  - r) Schema convenzione;
  - s) Studio geologico;

- 3) Il progetto di PAU deve rispettare le destinazioni di zona indicate negli elaborati grafici nonché gli indici metrici e volumetrici, le dotazioni territoriali (standards urbanistici) e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.
- Sono consentite: la cessione delle aree per le Dotazioni Territoriali al di fuori del perimetro della lottizzazione su aree aventi destinazione a servizi o, in alternativa il pagamento di un importo pari al valore di mercato delle aree da cedere, a condizione che le stesse vengano inserite nella convenzione. Nei piani attuativi unitari si applica obbligatoriamente la perequazione urbanistica.
- La sommatoria dei diritti edificatori in tutta l'area del piano, con l'esclusione delle superfici utili relative agli edifici pubblici, non può superare la dotazione di diritti prevista, che risulta dall'applicazione sull'intera area da lottizzare, dell'indice di fabbricabilità territoriale.
- L'edificazione sulle aree riservate alle dotazioni territoriali (aree standards), non viene computata nel calcolo volumetrico territoriale.
- Deve essere rappresentata in modo chiaro la destinazione degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale, percorsi pedonali, marciapiedi, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.).
- 4) Le norme tecniche d'attuazione degli interventi dovranno comprendere le norme relative alla definizione della qualità degli interventi, di : spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale; verde pubblico e privato; materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori; recinzioni; materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
- 5) I Piani attuativi unitari devono contenere uno schema di convenzione che prevede:
- a) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria secondo il disposto della legge 29/Settembre 1964 n. 847 "e successivi aggiornamenti";
  - b) La cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita in metri quadrati per abitante. Si assume il parametro  $mc./ab. = 120 = 40 \text{ mq./ab.}$ ;
  - c) L'assunzione, a carico del proprietario, della rispettiva quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, relative alla lottizzazione indicata nelle zone a verde pubblico attrezzato o di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota parte di competenza del lottizzante non potrà essere inferiore in valore monetario al 5% del valore di costruzione degli immobili ad uso residenziale che si intende realizzare. Si assumerà come valore di costruzione dell'immobile quello definito per il costo di costruzione ai fini ISTAT. Tutti gli oneri di urbanizzazione primari e secondari, possono totalmente o parzialmente essere soddisfatti anche con il versamento al Comune di una somma corrispondente al loro valore di mercato nei modi e nei tempi che la convenzione preciserà;
  - d) I termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
  - e) Idonee garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- 6) Alla convenzione devono essere allegati:
- a) una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguire;
  - b) i progetti esecutivi delle opere a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
  - c) nel caso che l'unità d'intervento comprenda diverse proprietà, si definisce un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, in proporzione diretta ai diritti edificatori posseduti.
- 7) I Piani di attuativi unitari dopo la necessaria acquisizione dei pareri e nulla osta previsti, di cui alla citata circolare n° 2, dell'Ass/to Ambiente e Territorio della Regione Calabria, del 13 Nov.'89, sono approvati

dal Comune. Successivamente, l'autorizzazione comunale a lottizzare è subordinata alla stipula fra il Comune e la proprietà richiedente della suddetta Convenzione da trascrivere a cura e spese della proprietà. Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti e' subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

- 8) Le opere di urbanizzazione da realizzare all'interno dei Piani attuativi di iniziativa privata (PAU), devono essere ultimate prima del conseguimento dell'agibilità.

La procedura di agibilità degli edifici privati previsti può essere conseguita solo dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione di pertinenza della porzione di PAU nonché del relativo collaudo a cura dell'amministrazione comunale, all'interno della quale ricadono gli edifici ultimati.

- B 2.** I piani attuativi unitari di **iniziativa pubblica** (ex piani particolareggiati) devono contenere, oltre a quanto indicato dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle eventuali proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico - finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art.118

## LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Finalità. Per perequazione s'intende quel principio etico e giuridico per una giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli destinati ad usi urbani e per la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree al servizio della collettività, riconoscendo ai proprietari un reale diritto edificatorio, secondo la classe a cui i loro terreni appartengono, determinato dall'indice convenzionale di edificabilità che misura la quantità di edificazione spettante al terreno. Perequazione è anche la pratica urbanistica che, a fronte della gratuita cessione di terreni privati per opere pubbliche o della realizzazione di opere di urbanizzazione, concede il diritto a costruire case private in altre aree.
2. Il PSC individua gli ambiti soggetti ai meccanismi della "perequazione urbanistica" in quelli in cui l'intervento avviene con strumento urbanistico attuativo.  
Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il presente PSC definisce le regole della perequazione urbanistica. Le presenti norme garantiscono comunque la partecipazione pro quota dei vari proprietari, agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.
3. Gli ambiti di perequazione possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono alla organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato.
4. Gli ambiti di perequazione vanno individuati all'interno degli Ambiti di Trasformazione Ordinaria o Speciale o di Recupero.
5. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà dell'ambito che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle Superfici Utili edificabili, attribuite dal PSC. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.
6. Al fine di compensare le spese sostenute per l'attuazione della perequazione, si stabilisce un incremento della capacità edificatoria (bonus compensativo) dell' uno per cento (1%), calcolato ai fini del carico urbanistico che potrà essere utilizzabile in proprio o liberamente commerciabile, all'interno del medesimo ambito di trasformazione.

7. Nella redazione dei PAU dovranno essere precisate le regole specifiche e le condizioni della perequazione.
8. Se all'interno di un ambito perequativo sono compresi uno o più edifici per i quali è consentita la demolizione la loro SL ed il relativo incremento, viene riconosciuta **in aggiunta** a quella definita dall'indice. La definizione della SL di detti edifici dovrà risultare da un accurato rilievo grafico e fotografico. La nuova SL sarà assoggettata al contributo degli oneri di urbanizzazione come nuovo edificio. Le superfici da demolire che vengono riconosciute sono quelle realizzate in conformità con le norme del vecchio Piano e quelle regolarmente assentite o condonate.
9. Nel caso la Superficie Utile edificabile da convenzionare sia inferiore a 500 mq. è facoltà del Consiglio Comunale concedere la monetizzazione, definita sulla base di una stima riferita ai valori della fiscalità locale.

Art.119

### **UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E DIRITTI EDIFICATORI**

L'utilizzazione totale dell'indice di fabbricabilità fondiaria di copertura corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume fra aree contigue a diversa destinazione di zona mentre la continuità di un'area, ai fini del calcolo della volumetria da edificare, si intende tale anche qualora la proprietà sia attraversata da una strada purché di livello vicinale o poderale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.n. 2643 n.2-bis C.C. (introdotto dal d.l. n.70/2011) sono legittimi i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori.

E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro se ricorrono le seguenti condizioni: i lotti hanno la stessa destinazione di zona e il trasferimento risulta da un atto trascritto e registrato.

Il trasferimento dei diritti edificatori deve sottostare alle seguenti condizioni specifiche:

- a. La destinazione di sottozona dei due lotti deve essere la medesima e non deve riguardare aree disciplinate da strumenti attuativi preventivi approvati;
- b. L'indice di utilizzazione fondiaria e il rapporto di copertura del fondo ricevente non deve essere superiore ai limiti fissati dallo stesso pianificatore;
- c. Gli standard dovuti devono essere garantiti o, comunque, monetizzati.
- d. La capacità ricevuta deve essere utilizzata per gli usi consentiti nel lotto ricevente, comprese eventuali limitazioni degli stessi;
- e. Il lotto cedente viene asservito al lotto ricevente mediante atto pubblico trascritto nei registri immobiliari di trasferimento della capacità edificatoria.

## CAPITOLO 6 : SISTEMA RESIDENZIALE

### Art.120 COMPONENTI DEL SISTEMA RESIDENZIALE

1.- Le componenti del sistema residenziale sono articolate in riferimento a:

- a) la Città Storica
- b) la Città consolidata
- c) la Città Configurata
- d) la Città da Configurare
- e) gli Insedimenti perimetrati decentrati e sparsi

### Art.121 CITTÀ STORICA

#### Definizione, obiettivi e componenti della Città Storica

1.- Per *Città Storica* si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale di antica formazione e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e ambientale, nonché nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali, comprendendo inoltre ogni struttura insediata, anche extra urbana che costituisca eredità significativa di storia locale.

Fanno parte della *Città Storica* : Castrolibero antica, il nucleo storico della frazione S.Lucia. e tutti gli immobili soggetti a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n° 490 del 29.10.1999 (ora D.Lgs. n° 42 del 22/1/2004).

2.- All'interno della Città storica gli interventi sono finalizzati alla conservazione e la valorizzazione delle qualità di cui al precedente comma 1, nel rispetto delle categorie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali, peculiari di ciascuna delle componenti dalle quali è costituita e in particolare ai seguenti obiettivi generali:

- a) la manutenzione ed il recupero dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico- morfologici,
- b) il mantenimento della destinazione residenziale prevalente dei tessuti e di quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile;
- c) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana, privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana;
- d) la valorizzazione e la fruibilità delle strutture e degli elementi di archeologia rilevati, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva o autonomi come interi organismi edilizi;
- e) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- f) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- g) la riqualificazione urbana ed edilizia degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e ridisegno degli spazi aperti;

3.- La Città storica si evidenzia nell'elaborato n.13 - tav.7-P1, planimetria in rapp. 1:5.000

4.- In attuazione di quanto previsto nella Delibera di Giunta Regionale n.166 del 26 Aprile 2012, gli interventi nel Centro Storico saranno disciplinati da uno specifico Piano Particolareggiato per il Centro Storico definito "PPCS".

Il "PPCS" dovrà rispettare il Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito.

Fino alla adozione del "PPCS" il Comune applica le norme minime del Disciplinare come strumentazione urbanistica di salvaguardia, le quali, si integrano con tutte le norme esistenti all'interno del REU. Il Disciplinare ai sensi della DGR n.166 del 26-04-2012 acquisisce valore di Regolamento.

In particolare si dovranno applicare tutte le norme del Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito (art. 48, comma 2 della L.U.R. n. 19/2002) previste dagli:

art 3. Indirizzi e principi della strumentazione urbanistica;

art 4. Strumenti, metodologie, incentivi e materiali compatibili-Prescrizioni;

art.5. Regolamento urbanistico del Centro Storico, norme minime di salvaguardia .

**\*\*\*\*\*In ottemperanza alle prescrizioni di cui alla DGR n.166 del 26-04-2012, le norme previste dal presente REU - SI INTENDONO integrate da quanto previsto nel Disciplinare/Regolamento per il Centro Storico.**

**Nei casi in cui si rilevino differenziazioni tra le norme del presente REU e quelle previste dal Disciplinare ai sensi della DGR n.166, si applicherà la norma più restrittiva.**

5.- Fino alla approvazione del PPCS, gli interventi nel Centro Storico, costituito dal perimetro ARR, così come individuato nel PSC, saranno corredati di specifica scheda redatta dal Progettista dell'opera, che evidenzia la corretta applicazione sia delle Norme del presente REU, sia delle norme del Disciplinare ai sensi della DGR n.166 del 29-04-2012.-

### **La Città storica. Norme generali.**

5.- Si intendono per Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti, costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie.

6.- Per gli isolati di cui al precedente comma 5, gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli relativi alle seguenti categorie d'intervento come definite nel precedente art.112:

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Manutenzione straordinaria MS;
- c) Restauro e risanamento conservativo RC.
- d) Ristrutturazione edilizia RE.
- e) Superamento barriere architettoniche.
- f) Demolizione e ricostruzione DR.

7.- Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC) ove riguardino immobili non vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 – *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, sono subordinati al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC., da rendersi nei termini di legge, decorso il quale si prescinde dal parere stesso.

8.- Per le aree di pertinenza degli edifici appartenenti alla Città storica, gli interventi sono specificati di seguito; in ogni caso, quando non diversamente prescritto, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, qualora di uso carrabile, devono essere costituite anche da articolazione di materiali permeabili.

**9.-** Le destinazioni d'uso consentite nella città storica sono quelle di cui all'art. 109 comma 1 lett. a), b) e c), con le seguenti limitazioni:

- a) Terziarie, con esclusione di quelle a carico urbanistico particolarmente elevato CU/pe e delle Attrezzature commerciali con superficie di vendita oltre mq 250;
- b) Tutte le destinazioni d'uso, non incluse in quelle precedenti, legittimamente esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedure di condono definitivamente concluse, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina, che sarà definita dal PPCS.

### **La Città storica. Norme specifiche**

**10.-** Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali già definiti, ai seguenti obiettivi specifici:

- a) la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto storico;
- b) la conferma delle suddivisioni fondiari originarie attraverso il mantenimento delle strutture portanti verticali e delle confinazioni originarie degli spazi aperti di pertinenza;
- c) la conservazione dei caratteri tipo-morfologici, architettonici e costruttivi degli edifici esistenti, il divieto di accorpamenti e rifusioni tra unità edilizie diverse se non compatibili con le specifiche norme di PPCS;
- d) l'accorpamento all'interno della stessa unità edilizia di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale solo se tende a ricomporre i caratteri distributivi verticali originari senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai se non compatibili con le specifiche norme di PPCS;
- e) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti ai fini della ridefinizione di unità edilizie contigue tra le quali si sono verificati processi di accorpamento, se non compatibili con le specifiche norme di PPCS.
- f) il riconoscimento, il recupero e la reinterpretazione, ove necessario, del disegno dello spazio urbano progettato e dei suoi contenuti principali con una particolare attenzione ai rapporti formali e dimensionali tra i diversi edifici che compongono il tessuto e alla valorizzazione del rapporto tra gli spazi esterni, ripristinando e valorizzando eventuali connessioni storico-morfologiche, visuali e fondali relativi al contesto in cui si colloca il tessuto.

**11.-** In merito alle destinazioni d'uso, alle categorie e alle modalità d'intervento, valgono le prescrizioni definite dalle NTA del PPCS dell'ARRCS.

### **12.- Spazi aperti**

Sono spazi aperti della città storica tutto ciò che costituisce il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, per via della loro riconoscibilità, della connotazione dei caratteri orografici ed ambientali, partecipano alla definizione della identità urbana:

- a) Verde privato – si intendono gli spazi aperti che costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della Città storica
- b) Verde pubblico di livello urbano – si intendono gli spazi aperti definiti come aiuole spartitraffico, elementi di arredo di piazze e viali, alberature stradali, giardini pubblici, parchi pubblici all'interno della Città storica

Gli interventi devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica dei luoghi.

Le parti costruite che si rendessero disponibili per abbandono, degrado, o che risultino coerenti con la evoluzione della struttura urbana, saranno riordinati nel sistema degli spazi aperti, ove previsto dal PPCS.



## **Ambito di Riqualificazione e Recupero (ARR)**

1.- Nel territorio di Castrolibero, il perimetro di intervento è stato individuato nell'ARR, (Ambito di Riqualificazione e Recupero) che sottoposto a misure di salvaguardia ai fini ambientali, storici e idrogeologici, appare sufficientemente definito ed organizzato, ma d'altra parte non consente interventi di natura ordinaria.

2.- Nell'Ambito di Trasformazione e Recupero ARR 1 gli interventi sono finalizzati all'attribuzione di maggiori livelli d'identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) L'incremento della dotazione di servizi e di verde attrezzato
- b) Il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità
- c) La caratterizzazione degli spazi pubblici
- d) La qualificazione dell'edilizia

3.- L'Ambito di trasformazione e recupero ARR è individuato nell'elaborato n. 13 Tav. 7 P1, planimetrie in rapp. 1:5.000.

4.- il dimensionamento dell'Ambito di trasformazione e recupero ARR viene riportato nella tabella di cui all'allegato "A" del presente REU

5.- L'Ambito di trasformazione e recupero ARR si attua mediante strumento esecutivo di iniziativa pubblica che utilizza le modalità di formazione di cui all'art.128 e 129.

Art.122

### **CITTÀ CONSOLIDATA**

#### **Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata**

1.- È costituita da tessuti a disposizione libera a carattere unitario, da edifici isolati nel lotto con diverse tipologie, da interventi recenti realizzati in dipendenza del pregresso PSC. La città CONSOLIDATA è localizzata negli ATO 4,5,6,7,8,9, 12,13.-

2.- I caratteri peculiari sono:

- a) un impianto urbano generalmente irregolare conformato alla morfologia dei luoghi e alle variazioni altimetriche, con strade prevalentemente non gerarchizzate;
- b) una struttura viaria sottodimensionata rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- c) una suddivisione fondiaria caratterizzata da una parcellizzazione minuta degli isolati;
- d) una regola di disposizione degli edifici caratterizzata dalla discontinuità puntiforme degli edifici isolati nel lotto;
- e) una disposizione degli edifici caratterizzata dall'allineamento su strada e/o dall'arretramento con distacco quasi mai uguale a quello stabilito;
- f) una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o distribuzione a una o più unità edilizie e alle rampe del garage;
- g) una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alla famiglia della palazzina, a corpo unico o per aggregazione di corpi in linea, caratterizzata da una definizione generalmente non gerarchizzata dei prospetti;
- h) una compresenza di edifici speciali con caratteristiche di isolamento al centro del lotto con destinazione prevalente per servizi.

3.- Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 112 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

- a) la valorizzazione e il miglioramento della fruibilità delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; la eliminazione ove possibile dei confini dei lotti finalizzata alla creazione di percorsi pedonali

e di spazi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini; il recupero dei lotti non edificati da destinare a spazi verdi attrezzati e funzioni legate alla residenza;

- b) la ristrutturazione degli edifici finalizzate a riqualificare e valorizzare luoghi nodali del tessuto (incroci, piazze e larghi) attraverso una diversa e più adeguata configurazione planovolumetrica che definisca nuovi spazi aperti di relazione in grado di consolidare l'identità delle diverse parti urbane;
- c) la ricerca di un nuovo disegno dei fronti e delle soluzioni d'angolo finalizzata a riconfigurare, sia dal punto di vista architettonico (nuova gerarchia dei prospetti) che del benessere ambientale (realizzazione di un filtro acustico), gli affacci degli edifici disposti su strade a forte intensità di traffico, anche attraverso la modifica/eliminazione dei balconi e il recupero dei vani per ex servizi funzionali degli edifici e dei sottotetti (locali fontane, stenditoi, cabine idriche).

4.- La città Consolidata fa parte dei seguenti Ambiti: : ATO-1 "ATO-2 , ATO-3, ATO-4, ATO-5, ATO-6, ATO-7, ATO-8, ATO-9, ATO-11, ATO-12, ATO-13, ATS2.-

**Il dimensionamento degli Ambiti di trasformazione sarà riportato nella tabella di cui all'allegato "A" del REU oggetto di futura adozione.**

5.- La Città consolidata si evidenzia nell'elaborato 13 Tav. 7 - P1 planimetrie in rapp. 1:5.000

6.- Gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli relativi alle seguenti categorie come definite nel precedente art.112:

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Manutenzione straordinaria MS;
- c) Restauro e risanamento conservativo RC.
- d) Ristrutturazione edilizia RE
- e) Demolizione e ricostruzione DR
- f) Nuova edificazione di singoli manufatti NE ;

7.- Oltre a quelli suddetti sono ammesse le seguenti categorie alle condizioni indicate:

- a) RE1, RE2: nei soli casi cui è necessario e possibile ripristinare la conformazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari impropriamente alterati;
- b) RE3, DR: nei casi in cui, secondo gli obiettivi di cui al precedente comma 3, si renda necessaria od opportuna una ristrutturazione edilizia in grado di garantire una più elevata qualità tipomorfologica, architettonica e costruttiva in compresenza delle seguenti condizioni: rilevanti condizioni di degrado fisico-igienico degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza; perdita irreversibile dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari; assenza di valore architettonico degli edifici;
- c) Gli interventi DR sono subordinati all'approvazione di un *Progetto Unitario* adeguato alle regole del contesto urbano di riferimento.
- d) NE1 : per la esclusiva realizzazione di corpi di fabbrica lungo le fronti su strada finalizzata agli obiettivi di cui al comma 3 punto - c), secondo le condizioni di cui al precedente punto a) e b). Tale intervento dovrà interessare una dimensione pari al fronte-strada di almeno due interi isolati contrapposti lungo i lati della strada e dovrà essere realizzato previa redazione di un *Progetto Unitario* che definisca i caratteri morfologici e funzionali della nuova sistemazione urbanistica;
- a) NE2 :per la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo impianto che si inseriscano in forma compiuta nel tessuto esistente con caratteri morfologici e funzionali alla nuova sistemazione urbanistica;

**8.-** Oltre alle prescrizioni relative al precedente comma, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) Negli Interventi RE3, DR è ammesso un incremento della SL a parità della SL fuori terra esistente fino all'applicazione dell'IT di ATO / ATS alla SF di proprietà detratta la SL fuori terra esistente; è inoltre ammesso un incremento fino al 10% del volume lordo fuori terra esistente, senza un ulteriore incremento di SL, da destinare ad una migliore configurazione architettonica dell'edificio in rapporto all'inserimento nel contesto, anche attraverso la variazione dell'altezza dell'edificio preesistente coerentemente con l'altezza delle linee di gronda degli edifici confinanti.
- b) Per gli interventi finalizzati all'obiettivo di cui al punto c) del precedente comma 3, è consentito un incremento fino al 10% della SL fuori terra esistente derivante dalla riconfigurazione delle fronti, nel caso in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto superiore al 70% e siano in condizioni statiche precarie, attraverso la loro eliminazione totale o parziale nei limiti minimi del 50% di superficie calpestabile, a condizione che la proiezione verticale del nuovo volume di completamento sia interna alla superficie fondiaria;
- c) Per gli interventi finalizzati all'obiettivo di cui al punto a) del precedente comma 3, laddove si configurino come sistemazioni unitarie di aree di pertinenza di diverse unità edilizie, è consentita la rifusione e l'incremento di SU dei parcheggi interrati attraverso l'utilizzo della superficie delle eventuali rampe carrabili eccedenti;
- d) NE1: la SL da realizzare sarà calcolata mediante l'applicazione dell'IT di ATO / ATS alla SF di proprietà detratta la SL fuori terra eventualmente esistente;
- e) NE2: la SL da realizzare sarà calcolata mediante l'applicazione dell' IT di ATO / ATS alla SF di proprietà detratta la SL fuori terra eventualmente esistente;

**9.-** Edifici d'interesse storico, architettonico, monumentale sono gli edifici storici inglobati nei tessuti esistenti o comunque dislocati in posizione singolare nel territorio dell'agro.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC sono ammessi gli interventi di categoria RE1, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitative, commerciali, servizi, turistico-alberghiere, limitatamente a "strutture alberghiere", agricole limitatamente ad "abitazioni agricole" e "agriturismo"

**10.-** Le destinazioni d'uso consentite nella Città consolidata sono quelle di cui all'art. 6 comma 1 lett. a), b) e c).

**11.-** Sono consentite tutte le destinazioni d'uso presenti, anche se non incluse in quelle di cui all'art. 6 comma 1 lett. a), b) e c), a condizione che siano legittimamente esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedure di condono edilizio definitivamente concluse, se non incompatibili con norme igienico-sanitarie vigenti.

## **12.- Spazi aperti**

Sono spazi aperti della città consolidata tutto ciò che costituisce il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, per via della loro riconoscibilità, della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico ambientali, partecipano alla definizione della identità urbana:

- a. Verde privato – si intendono gli spazi aperti che costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della città consolidata e configurata.
- b. Verde pubblico di livello urbano – si intendono gli spazi aperti definiti come aiuole spartitraffico, elementi di arredo di piazze e viali, alberature stradali, giardini pubblici, parchi pubblici all'interno della città consolidata.
- c. Spazi prevalentemente attrezzati per attività e tempo libero – si intendono gli spazi aperti ospitanti impianti per lo sport e lo svago, prevalentemente all'aria aperta o attrezzati con strutture mobili e/o strutture fisse ed edifici isolati strettamente connessi con le attività sportive e di svago

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, sono ammessi interventi di categoria RE1 sugli edifici o impianti esistenti, nonché tutte le categorie d'intervento ambientale.

Gli interventi devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza Architettonica dei luoghi.

Gli interventi di arredo degli spazi aperti della Città consolidata devono essere relazionati con il contesto, in modo tale che il tipo e le disposizioni siano coerenti con lo spazio circostante.

## Art.123 CITTÀ CONFIGURATA

### Definizione, obiettivi e componenti

1. E' la città parzialmente edificata nella quale sono presenti anche aree di nuovo impianto. E' destinata a soddisfare le esigenze insediative residenziali, quelle di servizi di livello urbano e locale e a costituire la riqualificazione della città consolidata;
2. In essa confluiscono le aree AUB già considerate di completamento dal PSC 2008 ed altre aree limitrofe o ad esse ammagliate, la cui trasformazione è iniziata ma non ancora completata.
3. L'attuazione avviene per intervento diretto mediante il Permesso a costruire anche del tipo convenzionato.
4. Il lotto minimo è di mq. 1.000.- per il raggiungimento del lotto minimo è ammessa la circolazione dei diritti edificatori, a condizione che siano della stessa destinazione d'uso di quelli del lotto da edificare.
5. Gli interventi, tutti soggetti a verifica di "sostenibilità", sono finalizzati a garantire il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici mediante l'attuazione perequativa.
6. Nella Città Configurata si attua la premialità urbanistica.

La città CONFIGURATA fa parte dei seguenti ambiti: ATO-1 "ATO-2 , ATO-3, ATO-4, ATO-5, ATO-6, ATO-7, ATO-8, ATO-9, ATO-11, ATO-12, ATO-13, ATS2.-

**Il dimensionamento degli Ambiti di trasformazione sarà riportato nella tabella di cui all'allegato "A" del REU oggetto di futura adozione.**

7. La Città Configurata si evidenzia negli elaborati da n. 13 a n. 18, planimetrie in rapp. 1:5.000 e 1:2.000. I perimetri sono di carattere prescrittivo.
8. Le destinazioni d'uso consentite nella Città Configurata sono quelle di cui all'art.6 c.1 lett. a), b),c),d).
9. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso presenti, anche se non incluse in quelle di cui all'art. 109 c.1 lett. a), b), c), d), legittimamente esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedure di condono edilizio definitivamente concluse, se non incompatibili con norme igienico-sanitarie vigenti.

### 10. Ambiti di Trasformazione Ordinaria - Ambiti di Riammagliamento - (ATO)

1. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili e le aree individuate nel nuovo PSC come utili e necessarie per consentire una riorganizzazione - riqualificazione del disegno urbano. Il presente PSC conferma il carattere di edificabilità dandogli destinazione prevalentemente residenziale unitamente alle funzioni necessarie a una maggiore integrazione nella città esistente.
2. Gli Ambiti di Riammagliamento sono ambiti di Trasformazione Ordinaria nei quali la Superficie Territoriale risulta complessivamente maggiore di Ha.3,00, comprendendo superfici edificate, dotazioni territoriali esistenti o previste e aree da edificare, ad esclusione delle infrastrutture esistenti e di progetto. In questi ambiti si opera con le stesse regole di cui al presente articolo.
3. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria sono soggetti a strumenti esecutivi di iniziativa privata che utilizzano le modalità di formazione di cui all'art.14 (gli interventi indiretti) oppure di iniziativa

pubblica nel caso di Piani di Zona di cui alla legge 167/1962, o ad intervento diretto, in considerazione della natura consolidata del tessuto.

4. Negli ATO deve sempre essere garantita la presenza di un mix-funzionale (con esclusione delle funzioni agricole e produttive) regolato da percentuali minime inderogabili, la quota percentuale eccedente quelle minime garantite è determinata dallo strumento attuativo, nel caso sia reso obbligatorio.
5. Negli ATO vengono individuate aree destinate a verde privato ecologico VPE (Verde Privato Ecologico), le quali, oltre alla quota di standard fissati dalla normativa, può comprendere anche suoli per altre attrezzature pubbliche, quali l'edilizia sociale. Tali aree non debbono essere inferiori al 20% della ST.
6. Le aree destinate a verde privato ecologico VPE dovranno essere attrezzate a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme, in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e per il tempo libero..
7. Gli edifici esistenti interni agli ambiti di trasformazione ordinaria possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto.
8. La viabilità di accesso agli insediamenti che, ove sia necessario è da assoggettare ad uso pubblico, le piazze, i parcheggi privati, possono essere localizzati all'interno della zona VPA per un massimo del 15% della superficie.
9. Gli ATO che verranno programmati con strumento attuativo possono variare la dislocazione delle aree a VPA fermo restando la loro superficie minima. Negli strumenti attuativi potranno essere previsti mix funzionali diversi da quelli del presente piano se valutati positivamente in sede di concertazione pubblica. Il lotto minimo è di 1.000 mq.
10. Gli strumenti attuativi degli ATO possono essere di iniziativa pubblica o privata e rientrano in quanto previsto all'art. 118.

Art.124

## **CITTÀ DA CONFIGURARE**

### **Definizione, obiettivi e componenti**

1. E' la città non edificata nella quale sono presenti anche edifici in misura minima. E' destinata a soddisfare le esigenze insediative residenziali, quelle di servizi di livello urbano e locale e a costituire la maglia urbana della città "Nuova" ;
2. In essa confluiscono le aree NU già considerate di Espansione dal PSC 2008 ed altre aree limitrofe o ad esse ammagliate, la cui trasformazione è iniziata ma non ancora completata.
3. L'attuazione avviene per intervento preventivo mediante PUA in dipendenza del quale viene rilasciato il Permesso a costruire del tipo convenzionato. E' ammessa la SCIA in caso che siano già realizzate le opere di urbanizzazione di pertinenza del PUA o che sia stato sottoscritto l'atto d'obbligo della loro realizzazione.
4. Il lotto minimo è di mq. 30.000.- per il raggiungimento del lotto minimo nel caso di appartenenza ad ambiti di riaménagemento è ammesso nel computo delle aree anche quelle della città configurata a condizione che siano della stessa destinazione d'uso di quelli del lotto da edificare, o che rappresentino le dotazioni territoriali esistenti o previste per l'ambito medesimo.-

5. Gli interventi, tutti soggetti all'attuazione perequativa sono finalizzati a garantire la adeguata dotazione territoriale (di standards) e la qualità della nuova edificazione con l'applicazione di tutti i parametri previsti dal PSC. Nella Città da Configurare si attua la premialità urbanistica.
6. La città DA CONFIGURARE fa parte dei seguenti ambiti: ATO-1 "ATO-2 , ATO-3, ATO-4, ATO-5, ATO-6, ATO-7, ATO-8, ATO-9, ATO-11, ATO-12, ATO-13, ATS2.-

**Il dimensionamento degli Ambiti di trasformazione sarà riportato nella tabella di cui all'allegato "A" del REU oggetto di futura adozione.**

7. La Città DA CONFIGURARE si evidenzia negli elaborati da n. 13 a n. 18, planimetrie in rapp. 1:5.000 e 1:2.000. I perimetri sono di carattere prescrittivo.
8. Le destinazioni d'uso consentite nella Città DA CONFIGURARE sono quelle di cui all'art.109 c.1 lett. a), b),c),d).
9. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso presenti, anche se non incluse in quelle di cui all'art. 109c.1 lett. a), b), c), d), legittimamente esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedure di condono edilizio definitivamente concluse, se non incompatibili con norme igienico-sanitarie vigenti.

### **Ambiti di Trasformazione Ordinaria (ATO) - Ambiti di Riammagliamento**

1. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili e le aree individuate nel PSC vigente come utili e necessarie per consentire una nuova configurazione del disegno urbano. Il presente PSC conferma il carattere di edificabilità dandogli destinazione prevalentemente residenziale unitamente alle funzioni necessarie a una maggiore integrazione nella città esistente.
2. Gli Ambiti di trasformazione ordinaria sono soggetti a strumenti esecutivi di iniziativa privata che utilizzano le modalità di formazione di cui all'art.118 (gli interventi indiretti) oppure di iniziativa pubblica nel caso di Piani di Zona di cui alla legge 167/1962.
3. Gli Ambiti di Riammagliamento sono ambiti di Trasformazione Ordinaria nei quali la Superficie Territoriale risulta complessivamente maggiore di Ha.3,00, comprendendo superfici edificate, dotazioni territoriali esistenti o previste e aree da edificare, ad esclusione delle infrastrutture esistenti e di progetto. In questi ambiti si opera con le stesse regole di cui al presente articolo.
4. Negli Ambiti di trasformazione ordinaria deve sempre essere garantita la presenza di un mix-funzionale (con esclusione delle funzioni agricole e produttive) regolato da percentuali minime inderogabili, la quota percentuale eccedente quelle minime garantite è determinata dallo strumento attuativo, nel caso sia reso obbligatorio.
5. Negli Ambiti di trasformazione ordinaria vengono individuate aree destinate a verde privato ecologico VPE (Verde Privato Ecologico), le quali, oltre alla quota di standard fissati dalla normativa, può comprendere anche suoli per altre attrezzature pubbliche, quali l'edilizia sociale. Tali aree non debbono essere inferiori al 20% della ST.

### **Ambiti di Trasformazione Speciale (ATS)**

1. Nel territorio di Castrolibero, sono stati individuati quattro perimetri di intervento definiti ATS, (Ambito di Trasformazione Speciale) che sottoposti a misure di salvaguardia ai fini ambientali, idrogeologici, e naturalistici, non appaiono sufficientemente definiti ed organizzati, ma d'altra parte non consentono interventi di natura ordinaria.
2. Negli ambiti di Trasformazione Speciale ATS-1, ATS-2, ATS-3 gli interventi sono finalizzati all'attribuzione di maggiori livelli d'identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - a) L'incremento della dotazione di servizi e di verde attrezzato, per favorire anche la dotazione urbana;

- b) Il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
  - c) La caratterizzazione degli spazi pubblici;
  - d) La riqualificazione dei suoli e dell'edilizia e la ristrutturazione urbanistica
3. Gli Ambiti di trasformazione Speciale ATS-1, 2, 3 sono individuati negli elaborati da n. 13 a n. 18, planimetrie in rapp. 1:5.000 e 1:2.000. I perimetri sono di carattere prescrittivo.
  4. Gli Ambiti di trasformazione Speciale ATS-1 , 2, 3 si attuano mediante strumento esecutivo di iniziativa pubblica o privata che utilizza le modalità di formazione di cui all'art.118.
  5. L'Ambito di trasformazione Speciale ATS-1 costituisce una Polarità urbana in formazione, caratterizzata da una pluralità di funzioni, che vedranno, in futuro, in una organizzazione moderna urbana coesistere il mix di funzioni che il PSC propone di insediare.
  6. L'Ambito di trasformazione Speciale ATS-2 costituisce una futura Polarità urbana orientata a costituire un forte centro di servizi intercomunali e comunali. Diventerà il luogo della città "nuova" dotato di un mix di servizi anche urbani che innalzeranno il livello di offerta e costituiranno una forza economica nuova, modificando l'organizzazione strategica della intera città.
  7. L'Ambito di trasformazione Speciale ATS-3 costituisce la attuale Polarità urbana di CASTROLIBERO e riguarda il luogo più rappresentativo dell'identità locale e corrisponde agli spazi urbani dove il PSC localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile della intera città. In quest'ambito si dovrà operare con la ristrutturazione urbanistica al fine di favorire i processi di trasformazione "interna" della città e portare avanti l'obiettivo di "costruire sul costruito".
  1. L'Ambito di trasformazione Speciale ATS-4 costituisce una Attrezzatura Speciale, caratterizzata dalla funzione di Servizio Ecologico di Compostaggio RSU. In tale Ambito sono ammesse tutte le destinazioni per la realizzazione di attrezzature e servizi utili e necessarie all'esercizio dell'attrezzatura. In tale ambito non sono definiti limiti di natura urbanistica o edilizia in quanto non si prevedono edificazioni se non strettamente attinenti e funzionali all'esercizio dell'attrezzatura e pertanto incluse nella medesima funzione.  
Si richiede che nella realizzazione e nell'esercizio vengano attuate politiche di mitigazione degli impatti, nonché azioni per il controllo della qualità dell'aria e per la mitigazione paesaggistica mediante vegetazione anche di alto fusto.

Art.125 **CITTA' CONFIGURATA RURALE- NUCLEI EXTRAURBANI PERIMETRATI DECENTRATI E SPARSI**

1. Gli insediamenti perimetrati decentrati e sparsi sono individuati negli elaborati prescrittivi n. da 13 a 18 e vengono definiti come Città Configurata Rurale e comprendono i borghi e nuclei di edifici agricoli di antica e recente formazione localizzati in tutto il territorio comunale extraurbano.
2. Gli obiettivi da perseguire nei processi di trasformazione sono quelli di limitare il fenomeno di abbandono dei nuclei sparsi di antica formazione che rappresentano l'identità del territorio e di recuperare i valori materiali e immateriali del territorio storico.
3. Nella Città Configurata Rurale e negli insediamenti perimetrati decentrati e sparsi ricadenti in zona agricola è consentita la nuova edificazione, restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti.

4. Tramite intervento diretto sono ammessi ai sensi dell'art.112 delle presenti norme: MO,MS,RC,RE,RU,DR,NE(previo PUA)
5. la *RE* come definita all'art. 112 comma 6 delle presenti norme. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di uno o più fabbricati equivalenti, quanto a piani e volumi, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, oltre quelle relative al contenimento dei consumi energetici, è ammesso l'accorpamento. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli anche se accorpati, debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, con un distacco minimo dei corpi di fabbrica di 6,00 m. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.
6. la *RU* come definita all'art.112 comma 9, prioritariamente nei casi in cui gli edifici siano ubicati entro le aree di rispetto stradale, o in aree soggette a vincolo.  
In tali casi essi devono essere delocalizzati, con intervento di demolizione e ricostruzione, quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino ad un max del quindici per cento non cumulabile con alcun altro incremento di qualsiasi genere. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli anche se accorpati, debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, con un distacco minimo dei corpi di fabbrica di 6,00 m. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.
7. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 109 comma 1 lett. a), b), e), g). Sono consentite inoltre le destinazioni non incluse in queste, legittimamente già esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedure di condono edilizio definitivamente concluse, se non incompatibili con norme igienico- sanitarie vigenti. Sono ammesse inoltre le destinazioni produttive strettamente dipendenti e connesse all'attività agricola.
8. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario. Ai fini della determinazione della superficie fondiaria, l'area di pertinenza degli edifici esistenti da stralciare, che deve sommarsi alla superficie coperta esistente, va calcolata per una superficie pari al 60% dell'area di sedime degli edifici principali esistenti incluso eventuali locali agricoli annessi.
9. Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento. Tale incremento non è cumulabile con quello previsto per adeguamento igienico sanitario di cui al comma precedente.
10. La *NE* deve tenere conto delle tipologie preesistenti ed includere il recupero ambientale dell'area di pertinenza, nel rispetto delle sue caratteristiche naturali ed ambientali, (alberature, eventuali sentieri, muri in pietra a secco, sistema di raccolta delle acque piovane, etc.). La *NE* avviene mediante il rilascio diretto di permesso di costruire convenzionato, anche nel caso in cui venga accertata l'esistenza delle opere di urbanizzazione.



11. Per gli edifici situati in aree agricole, sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 5 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche, gli interventi di cui al presente capo sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del citato D. Lgs 42/2004.

## CAPITOLO 7: SISTEMA PRODUTTIVO

Art.126

### CITTÀ PRODUTTIVA CONFIGURATA E DA CONFIGURARE

1. La città produttiva è costituita dalle parti del territorio comunale individuate con destinazione produttiva già definite nel vigente PSC come Ambiti specializzati per attività produttive, AP. In essa sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - produzione industriale e artigianale di beni,
  - lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali;
  - stoccaggio, manipolazione e distribuzione di materiali energetici;
  - impianti, attrezzature e servizi per le comunicazioni e i trasporti;
  - strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi, mense, foresterie, sportelli bancari, ecc.
2. Nell'ambito degli edifici (insediamenti) produttivi è ammessa inoltre la realizzazione di punti vendita dei beni prodotti dall'azienda e di residenze per il personale e per la custodia, con superficie coperta massima pari al 20 % della superficie coperta totale ammissibile. Tali punti vendita al pari dell'alloggio di servizio e/o custodia dovranno integrarsi con la struttura produttiva. E' auspicabile la progressiva qualificazione delle aree come "aree ecologicamente attrezzate", attraverso il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.
3. La disciplina per la Città Produttiva Configurata è quella dell'intervento diretto mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Sono consentiti interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione e nuova costruzione degli insediamenti mediante intervento diretto, con la esclusione delle attività insalubri ricadenti nella prima classe – Regio Decreto n° 1.265 del 9/8/1934 e ss.mm.e ii.  
In caso di **RE-RU**, e conversione per nuove attività di edifici esistenti è consentito un aumento **SL** pari al 20% dell'esistente, a condizione che venga realizzato il recupero ambientale dell'area di pertinenza, e l'adeguamento alle dotazioni territoriali previste dal PSC. Sono assimilati come vigenti, con tutte le relative previsioni i Piani Attuativi per Attività Produttive attualmente operanti fino alla loro scadenza naturale.

Per la Città Produttiva da Configurare è quella della pianificazione particolareggiata definita, per la quale vale quanto stabilito dallo strumento urbanistico esecutivo di cui all'art.118. Il PSC si attua mediante i parametri e gli indici seguenti:

Art.127

### CITTÀ DEI SERVIZI COMUNALI E INTERCOMUNALI

La città **dei Servizi Intercomunali** è una forma di città costituita dalle parti del territorio comunale individuate con tale destinazione. In essa sono ammessi:

- Servizi di natura sportiva con finalità anche turistiche, di livello intercomunale, con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico ed ambientale;
- Ricettività in tutte le forme compatibili con le successive norme dimensionali;
- Accoglienza anche di tipo agriturismo, o similare preordinata allo sfruttamento delle risorse locali.

- Ristorazione come forma di completamento della ricettività.
- 1. Negli edifici è ammessa la realizzazione di punti vendita dei beni prodotti dalle aziende agricole insediate nel perimetro dell'Ambito. La superficie coperta max non superiore al 20% della sup coperta totale. Tali edifici al pari degli alloggi di servizio /custodia dovranno integrarsi con la struttura turistica.
- 2. Al fine di privilegiare una attenta integrazione con le componenti dell'ambiente con le strutture ed i caratteri edilizi/architettonici del territorio, la proposta di intervento dovrà prevedere l'applicazione massima degli incentivi energetici e di qualità.
- 3. La disciplina è quella della pianificazione particolareggiata definita, mediante PAU o PINT. Il PSC si attua mediante i parametri e gli indici seguenti :

## **CAPITOLO 8: SISTEMA AMBIENTALE,STORICO E ARCHEOLOGICO**

### **Art.128                    SISTEMA AMBIENTALE ED AREE AGRICOLE**

Sono componenti del sistema ambientale:

- a) Aree naturali
- b) Reticolo idrografico
- c) Aree boscate
- d) Aree agricole
- e) Sistema del paesaggio naturale

**2.-** Concorrono al Sistema ambientale le aree verdi pubbliche e private, anche a carattere storico, come disciplinate dalle norme sul Sistema residenziale.

**3.-** Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio tutte le componenti della Rete ecologica e la relativa disciplina di cui ai successivi commi.

#### **5.- Reticolo idrografico**

**5.1.-** Negli elaborati da n. 13 a n. 18 "Il nuovo assetto urbano", planimetrie in rapp.1:5.000, sono individuati i fossi vincolati che attraversano il territorio comunale. Ad essi andranno applicate le disposizioni di cui al PAI ed alle norme di tutela paesaggistica.

**5.2.-** Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 150 m dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla L 431/85 e successive modifiche ed integrazioni, e nella fascia di rispetto di 50 m dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- a) tombamenti e copertura di corsi d'acqua;
- b) qualsiasi attività estrattiva;
- c) sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo ( muri di sostegno, briglie, traverse);
- d) scogliere in pietrame non rinverdite;
- e) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo; rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.

**5.3.-** Sono consentiti gli interventi di Risanamento ambientale (RSA), Ripristino ambientale (RIA) e Restauro ambientale (REA).

**5.4.-** Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra, a condizione che siano associati a interventi di Mitigazione di impatto ambientale (MIA):

a) le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete ( opere viarie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze );

b) le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione della acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;

c) le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

**5.5.-** Nella fascia di rispetto di 10 m dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla L 431/85 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli interventi di cui al comma 5.3.

È altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti dalle normali operazioni di pulizia.

**5.6.-** In corrispondenza delle aree urbanizzate, così come individuate negli elaborati 13 Tav.7 e 19 tav. 13, la fascia di rispetto di fiumi e torrenti di cui alla L 431/85 e successive modifiche ed integrazioni è ridotta a 50 m dalla sponda o dal piede dell'argine.

## **6.- Aree agricole**

L'obbiettivo del PSC è di contrastare la tendenza allo spopolamento ed alla debolezza del sistema economico delle aree interne agendo sull'integrazione fra attività tradizionali di carattere agricolo ed artigianale e nuove attività turistiche (turismo ambientale, culturale ed enogastronomico).-

L'edificazione nei territori agricoli dovrà avvenire in dipendenza dell'art. 51 della LUR n.19/2002.

IL QTRP prescrive che al fine di preservare i caratteri di ruralità e l'identità del paesaggio agrario, strutturato dalla dimensione socio-economica, l'edificazione dell'Unità Aziendale Minima all'interno delle aree agricole sarà assoggettata ad una dimensione non inferiore ai 10.000 mq. con possibilità di asservimento di lotti non contigui della medesima proprietà, ma solamente per il raggiungimento dell'Unità Aziendale Minima, ove l'edificazione non potrà superare i due piani se non per comprovare esigenze produttive.

Per gli interventi di natura aziendale dovrà essere fatto obbligo che la materia prima sia prodotta prevalentemente nella stessa azienda.

Al di sotto dei 10.000 mq si potranno realizzare esclusivamente piccoli manufatti in legno, max 3,00 x 6,00, non ancorati stabilmente a terra, per il ricovero delle attrezzature agricole ed assolutamente dalle caratteristiche non residenziali.

**6.1.-** Le aree agricole sono individuate negli elaborati n.13-18 ai sensi del QTRP si distinguono in:

- E1 Aree agricole ad alta specializzazione (Uliveti/Vigneti )
- E2 Aree agricole di continuità, di primaria importanza per la funzione agricola,.
- E3 Aree agricole con preesistenze insediative;
- E4 Aree agricole Aree Boscate;
- E5 Aree agricole non suscettibili di insediamenti
- E6: Aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo –pastorale;

**6.2.-** Aree agricole E

Sono le zone, definite nelle planimetrie di PSC che comprendono parti di territorio comunale destinate all'agricoltura interessate e non da limitazioni d'uso di natura ambientale.

Le prescrizioni tutelano la vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità dell'azienda agricola; sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone E, sono:

- agricola produttiva e /o legata alla attività in via diretta;
- ricettività agrituristica,
- trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli
- residenziale solo in stretta connessione alla attività agricola.

**6.3.-** Gli interventi ammessi nelle zone E sono:

a) Intervento diretto

b) pianificazione attuativa mediante PUA - Piano di utilizzazione aziendale,

a) Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Manutenzione Ordinaria MO
- Manutenzione Straordinaria MS
- Restauro e Risanamento Conservativo RC
- Ristrutturazione Edilizia RE
- Ristrutturazione Urbanistica RU
- Demolizione e Ricostruzione DR
- Nuova edificazione NE (previo PUA)

E' ammesso un aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio tramite sopraelevazione o addizione laterale e nella misura massima del 10% di quella preesistente una tantum per ogni unità immobiliare. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, vanno contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici. Sono ammessi interventi per favorire ed incrementare l'attività agrituristica .

Sono ammesse le costruzioni di serre per la produzione di culture ortofrutticole e per la preparazione di materiale di moltiplicazione delle piante.

b) Tramite pianificazione attuativa sono ammessi i PUA - Piano di Utilizzazione Aziendale.

Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice del beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 5 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche, gli interventi di cui al presente capo sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del citato D.Lgs 42/2004.

### **Prescrizioni particolari:**

All'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto "Il permesso di costruire".

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore del PSC, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione calcolata in ragione di 1mq./1mc.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli anche se accorpati, debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, con un distacco minimo dei corpi di fabbrica di 6,00 m.

E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati in accordo a quanto previsto dal Piano di utilizzazione aziendale, essi devono essere realizzati in materiali ecocompatibili che non interferiscono con l'ambiente circostante attenuandone al minimo l'impatto invasivo.

Non costituisce variante al PSC l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc., o reti comunque di interesse pubblico.

Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui al comma 6.5 e può essere derogato soltanto quando ci siano più fondi asserviti che consentano, nel complesso, di raggiungere la dimensione fisica ed economica corrispondente alla unità aziendale minima.

#### 6.4.- Parametri urbanistici:

I parametri sono definiti attraverso l'individuazione della "Unità Aziendale Minima e sono funzionali alla determinazione del lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola, salvo quanto specificatamente stabilito ai seguenti commi 6.5 e 6.6 i parametri generici sono:

- a)  $SU = 0,013 \text{ mq/mq}$  <sup>(1)</sup>
- b) Per le sole attività di produzione e/o trasformazione/commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo l'indice sarà di  $SU 0,10 \text{ mq/mq}$ .
- c) Per la realizzazione/ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di Turismo Rurale e Agriturismo, si avrà  $SL = 0,013 +20\% = 0,0156 \text{ mq./mq.}$  <sup>(2)</sup> da aggiungere alla SU di cui alla precedente lettera a);
- d) Distanza dai confini esterni:  $Dc = \frac{1}{2} H$  con un minimo di 5,00 m
- e) Distanza dalla strada:  $Ds = 20,00 \text{ m}$ .
- f) Altezza massima:  $H \text{ max} = 7,50 \text{ m}$

#### 6.5 "Unità Aziendale Minima" Definizione:

Nella suddivisione del territorio agricolo comunale sono state individuate le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata, come aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, definite E1, E2. Questa suddivisione in aree omogenee del territorio agricolo comunale deriva dall'analisi delle aziende agricole che in esso sono presenti.

L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 10 mila metri quadri.

**6.6.-** Gli edifici interessati dagli interventi di cui al comma 6.3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando di un incremento della SU fino al 25%, che non si potrà sommare a nessun incremento di qualsiasi genere o natura.

#### 6.8.- Aree agricole a valenza ambientale o boscate E4, E5

Alle aree boscate si applica la disciplina di tutela di cui all'art. 11, tomo 4 del QTRP.

---

<sup>(1)</sup> Ai sensi art. 52, c.4, LUR n.19/2002e ss.mm.e ii

<sup>(2)</sup> Ai sensi art. 52, c.4, LUR n.19/2002e ss.mm.e ii

Sono le aree, definite nelle planimetrie di PSC che comprendono parti di territorio comunale, destinate all'agricoltura, interessate da particolari qualità paesistiche. Tali zone sono parte essenziale nella definizione degli aspetti tipici del territorio comunale.

Per la tutela di queste parti del territorio si propone la salvaguardia dello spettacolo delle bellezze panoramiche. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia di piano.

Al fine di favorire il mantenimento di sistemi forestali ad elevata valenza di naturalità e biodiversità il PSC intende:

- a) migliorare la funzionalità ecologica dei boschi;
- b) favorire la preservazione della biodiversità, con il mantenimento delle praterie e il contenimento della espansione dei margini dei boschi;
- c) definire le aree boscate come inedificabili ai fini non prettamente di servizio al bosco stesso.
- d) potenziare le aree boscate laddove le condizioni naturali lo consentano.

Al fine di rafforzare la multifunzionalità forestale come presidio idrogeologico del territorio sono ammesse specifiche azioni, coerenti con la pianificazione forestale regionale e provinciale, mirate in particolare a:

- e) favorire il ripristino e la manutenzione dei terreni forestali mediante regimazione delle acque meteoriche, manutenzione dei popolamenti forestali, ripulitura e realizzazione di nuove vie di servizio;
- f) incentivare la regimazione delle acque sui versanti, con il contestuale potenziamento della copertura vegetale con funzione stabilizzante;
- g) favorire l'impianto di imboschimenti permanenti a prevalente funzione di protezione idrogeologica, in particolare nelle aree marginali poco produttive.

Al fine di prevenire i rischi di degrado dei paesaggi forestali sono ammesse specifiche azioni, coerenti con la pianificazione forestale regionale e provinciale, mirate in particolare a:

- h) valutare preventivamente gli effetti ambientali e paesaggistici dell'utilizzazione delle risorse agroforestali mirate alla produzione di biomassa a fini energetici;
- i) predisporre modelli preliminari di riferimento per l'imboschimento dei terreni agricoli con impianti arborei a rapido accrescimento per usi energetici, al fine di renderli compatibili con il contesto paesaggistico di riferimento.

Al fine di tutelare il sistema ambientale del territorio agricolo, nelle aree E, si applicano le limitazioni dell'art. 16 del Tomo 4 del QTRP, in merito alla utilizzazione ai fini della produzione di energia da fonti alternative.

A tal fine il PSC individua come NON IDONEE alla localizzazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile di tipo industriale le aree E4,E5, mentre sono ammesse quelle di piccola e media potenza (mini impianti eolici e fotovoltaici) solo se strettamente funzionali alla realizzazione degli obiettivi energetici d'area.

Nelle restanti aree E1,E2,E3, sono ammesse tutte le tipologie di impianti di produzione di energie rinnovabili, con preminenza di quelle di piccola e media potenza (mini impianti eolici e fotovoltaici) funzionali alla realizzazione degli obiettivi energetici d'area.

#### Art.129 **SISTEMA STORICO E ARCHEOLOGICO**

Le aree di interesse storico e archeologico ed i beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari, sono individuati nella tav. 7 P1 e tav. 13 P6.-

Essi sono classificati secondo la descrizione di cui al Tomo IV DISPOSIZIONI NORMATIVE , lettera da A ad E , allegati n. 3 e 4.-

Alle aree di interesse archeologico e ai beni puntuali diffusi si applica la disciplina di tutela di cui al QTRP.

## Art.130 **SISTEMA DELLE FASCE DI RISPETTO SOGGETTE A VINCOLI, TUTELE E RISPETTO**

Nella TAV. 11 P5 della variante al PSC sono individuate gli immobili, le zone e le fasce di rispetto soggette a vincoli, tutele e rispetto, precisamente:

I. **Immobili di particolare interesse storico architettonico** vincolati ai sensi di Leggi nazionali, per tali immobili è prevista rigorosamente la loro conservazione e tutela. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali é subordinata ad autorizzazione del soprintendente, a tale parere sono soggette anche gli interventi sulle aree di loro pertinenza. Tra gli immobili ricadenti in questo titolo rientrano le chiese, anche se non dotate di decreto di vincolo e gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regione e degli Enti locali (Comune e Provincia) costruiti più di 70 (settanta) anni fa, anche se prive di decreto di vincolo, rientrano in questo titolo. I beni culturali, inoltre, non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico - artistico - culturale oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

### II. **La città storica costituita:**

- dal tessuto urbano di antica formazione (Castrolibero antica), che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione del processo della sua formazione;
- dal nucleo storico della frazione S. Lucia;
- dai nuclei ed edifici storici sparsi nel territorio, che hanno le stesse caratteristiche.

Così come individuata nell'art. 80 del PSC attualmente vigente che nella variante si intende integralmente richiamato. In queste zone in attuazione di quanto previsto nella Delibera di Giunta Regionale n.166 del 26 Aprile 2012, gli interventi nel Centro Storico saranno disciplinati da uno specifico Piano Particolareggiato per il Centro Storico definito "PPCS". Il "PPCS" dovrà rispettare il Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito. Fino alla adozione del "PPCS" il Comune applica le norme minime del Disciplinare come strumentazione urbanistica di salvaguardia, le quali, si integrano con tutte le norme esistenti all'interno del REU Il Disciplinare ai sensi della DGR n.166 del 26-04-2012 acquisisce valore di Regolamento. In particolare si dovranno applicare tutte le norme del Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito (art. 48, comma 2 della L.U.R. n. 19/2002) previste dagli: art 3. Indirizzi e principi della strumentazione urbanistica art 4. Strumenti, metodologie, incentivi e materiali compatibili-Prescrizioni art.5. Regolamento urbanistico del Centro Storico, norme minime di salvaguardia.

### III. **Zone soggette a vincolo di tutela ambientale e di inedificabilità,** rientrano in questo titolo:

1. le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali che già sono soggette a specifico decreto come il Cozzo Motta del territorio comunale;
2. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo delle bellezze panoramiche;
3. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco;
4. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.

Per tali aree valgono le seguenti norme di tutela:

- la salvaguardia integrale delle morfologie naturali sia sotto il profilo della trasformazione fisica che delle forme di fruizione;

- la realizzazione di trasformazioni inerenti le reti energetiche telefoniche, idriche altrimenti localizzabili;
- la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il paesaggio;
- il divieto dei mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive e industriali;
- il divieto di effettuare interventi di trasformazione del suolo che comportino l'aumento di superficie impermeabile.

IV. **Zone comprese negli argini dei fiumi e dei torrenti**, sono di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Per tali aree valgono le seguenti norme di tutela:

- le fasce di rispetto non costruite dei corsi d'acqua, nelle aree non antropizzate e non urbanizzate al di fuori dei centri abitati sono inedificabili, fatte salve: le opere infrastrutturali pubbliche o di pubblica incolumità, le opere connesse alla tutela della salute e della pubblica incolumità;
- la vegetazione ripariale sia mantenuta e protetta
- è vietata la trasformazione profonda dei suoli o qualsiasi intervento che modifichi l'equilibrio idrogeologico, fatti salvi gli interventi finalizzati alla tutela della pubblica incolumità;
- sono vietati i prelievi lapidei negli invasi e negli alvei di piena;
- è vietata la realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità e la fruizione dei corsi d'acqua;
- è permessa la realizzazione di interventi di mobilità dolce lungo i corsi d'acqua;
- è permettere la realizzazione di strutture provvisorie e rimovibili per attività di produzione agricola o attività di fruizione turistica legate al tempo libero.

Le disposizioni di cui al presente titolo non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- le disposizioni del presente titolo non si applicano, altresì, ai beni che la Regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero.

V. **Le zone E4 AREE BOSCADE, le zone E5 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA** sono zone di specifica salvaguardia sottoposte a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione con valore identitario per i particolari caratteri e qualità che concorrendo alla definizione dei paesaggi come componenti storico-culturali.

In queste zone sono previste esclusivamente:

- interventi che contribuiscono al mantenimento tipologico, naturalistico e strutturale senza aumento della superficie impermeabile;
- è vietato il taglio di ogni tipo di vegetazione preesistente;
- è consentita la piantumazione di nuove specie arboree autoctone e la ripopolazione di quelle attualmente non più presenti in questi territori.



- VI. **Vincolo cimiteriale**, ai fini del presente titolo si rimanda al regio decreto 24/07/1934 n.1265 e s.m.i.i. e alla Legge 166/2002.  
Nelle fasce di rispetto cimiteriali per una molteplicità di interessi pubblici, quali:
- la tutela di esigenze sanitarie;
  - la tutela della sacralità del luogo;
  - preordinazione dell'area alla possibile espansione del plesso cimiteriale;
- è fatto divieto di costruire nuovi edifici o di ampliare quelli preesistenti entro il raggio di 50 metri intorno ai cimiteri, così come meglio riportato nella deliberazione n. 42 del 29/11/2012 del Consiglio comunale avente per oggetto "Deroga distanze minime perimetro per realizzazione nuovo cimitero comunale art. 228 della Legge n. 166 del 1° agosto 2002".
- VII. **Vincolo impianto tecnologico sistema fognario**, ai fini del presente titolo si rimanda aldgs 10/05/1976 n.319 e smii. In questa zona è stata prevista una fascia di rispetto dall'impianto pari a 50 mt, in cui è vietata ogni forma di trasformazione del suolo ed è vietato qualsiasi intervento che produca aumento della superficie impermeabile.
- VIII. **Fascia di rispetto metanodotto**, ai fini del presente titolo si rimanda al D.M. 24/11/1984. In questa zona è stata prevista una fascia di rispetto dall'impianto pari a 13 mt su entrambi i lati del tracciato della condotta, in cui è vietata ogni forma di trasformazione del suolo ed è vietato qualsiasi intervento che produca aumento della superficie impermeabile.
- IX. **Zona archeologica**, individuata ai margini del Centro Storico denominata Palazzotto, in questa zona nel 1994 l'Università degli Studi della Calabria, a cura del Prof. G. Roma, ha effettuato ricognizione e scavi archeologici, contenuti in una pubblicazione significativa per la storia antica di Castrolibero. Per tali motivi la zona viene tutelata e salvaguardata.

X. **Usi Civici**, sono aree soggette a tutela paesaggistica definita dall'art. 142 c.1 lett. h D.Lgs.42/2004 codice dei beni culturali. La trasformazione di tali aree è sancita dall'art. 146 del codice sopracitato.

## CAPITOLO 9: SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

### Art.131 SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

#### Servizi pubblici - Norme Generali

1.- Le aree per Servizi pubblici sono individuate negli elaborati n. 13, 14, 15, 16, 17 tav. 6, 7, 8, 9, 10, 11. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici, rispettivamente di interesse comunale o di interesse locale e sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione, perequazione o acquisizione forzata da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.

2.- Ai fini dell'acquisizione pubblica, tramite compensazione/perequazione, delle aree di cui al comma 1, fatta eccezione di quelle appartenenti alla Città Storica e di quelle relative al verde pubblico di arredo stradale, è attribuito alla proprietà un diritto edificatorio pari a 0,35 mq/mq, da concentrare sul 20% dell'area di proprietà, a fronte della cessione al Comune del restante 80%. Tale cessione avverrà mediante atto pubblico registrato e trascritto. L'area ceduta al Comune è destinata alla realizzazione delle attrezzature pubbliche. Sull'area privata sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Piccole strutture di vendita;
- Pubblici esercizi;
- Servizi privati, con esclusione di sportelli bancari e agenzie di servizio.

-Attrezzature collettive.

Nella stessa area dovranno essere altresì reperiti gli standard urbanistici necessari alle destinazioni d'uso insediate.

**3.-** L'attuazione degli interventi sulle aree di cui al comma 2 è subordinata ad un progetto pubblico che distingua l'area privata da quella pubblica e individui, per quest'ultima, le specifiche destinazioni.

Approvato il progetto preliminare, il Comune invita i proprietari delle aree interessate ad aderire alla proposta progettuale ovvero a presentare motivate osservazioni e proposte entro i 30 giorni successivi alla formalizzazione dell'invito. Il Comune, valutate, anche per via negoziale, le osservazioni e le proposte pervenute, redige e approva il

progetto definitivo, con la contestuale dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità. Approvato il progetto senza la formale adesione dei proprietari, il Comune, previa diffida a stipulare l'atto di cessione dell'area individuata dal progetto, avvia le procedure di esproprio, nel rispetto delle norme vigenti in materia. L'acquisizione delle aree

destinate a pubblici servizi è subordinata all'inserimento delle opere nel Programma delle opere pubbliche.

**4.-** La definizione progettuale di cui al comma 3 può essere preceduta da un programma comunale di acquisizione, trasformazione e gestione delle aree, che individui, tra l'altro, gli ambiti d'intervento, le fasi temporali, le risorse finanziarie. Tale programma può essere predisposto previa sollecitazione, mediante invito pubblico, di proposte private d'intervento, da formulare secondo i criteri di localizzazione e dimensionamento stabiliti nello stesso invito. In tal caso, la valutazione e approvazione delle proposte terrà conto della rispondenza alla procedura di cui al comma 3.

**5.-** Il Comune può affidare la gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione. La richiesta dei proprietari avviene a seguito dell'invito del Comune successivo alla progettazione preliminare, di cui al comma 3, ovvero dell'avviso pubblico di cui al comma 4. I proprietari possono concorrere alla realizzazione delle attrezzature da gestire, a fronte di eventuali proventi di esercizio e potendone scomputare i costi dagli oneri di urbanizzazione.

**6.-** Le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico che successivamente all'approvazione del presente Piano dovessero essere dismesse perdendo la loro funzione originaria, in assenza di specifiche variazioni di destinazione d'uso da conseguire mediante specifica variante urbanistica, potranno essere utilizzate ai fini della localizzazione dei servizi privati così come disciplinati all'art. 134 delle presenti norme.

Art.132

## **SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO URBANO**

1.- I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree acquisite tramite cessione o esproprio di cui al precedente art.131, in riferimento al servizio pubblico o di uso pubblico di livello urbano da realizzare, sono i seguenti:

a) Attrezzature per l'istruzione superiore (attrezzature per l'istruzione secondaria):

- EF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria) = 0,5mq/mq

- Parcheggi privati = 1 mq /20 mq SL

- Parcheggi pubblici = 1 mq /5 mq SL

- DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/h

b) Attrezzature sanitarie (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale):

- IF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria) = 0,5 mq/mq

- Parcheggi privati = 10 mq per ogni posto letto
  - Parcheggi pubblici = 1 mq /5 mq SL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- c) Sedi amministrative pubbliche (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli):
- IF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria)=0,7mq/mq
  - Parcheggi privati = 1 mq /20 mq - Parcheggi pubblici = 1 mq/4 mq SL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- d) Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi):
- IP=20%
  - Parcheggi pubblici = 10 mq/100 mq SL
  - DA= 20 alberi/ha; DAR= 40 arbusti/ha
- e) Attrezzature culturali e congressuali (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali)
- IF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria)=0,7mq/mq
  - Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq SL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- f) Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile): secondo le normative vigenti in materia.
- g) Attrezzature militari (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare): secondo le normative vigenti in materia.
- h) Cimiteri: Le aree relative a tale attrezzatura sono specificate nell'elaborato n. 13 - 17 "Piano di assetto", planimetria in rapp. 1:5.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate dalla legislazione vigente.

Art.133

## **VERDE PUBBLICO E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE**

1.- I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree acquisite tramite cessione o esproprio, in riferimento al servizio pubblico o di uso pubblico di livello locale da realizzare, sono i seguenti:

- a) Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo):
- IF = 0,45 mq/mq
  - IP(indice di permeabilità)=40%
  - Parcheggi privati = 1 mq /5 mq SL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- b) Attrezzature di interesse Comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio):
- IF = 0,45 mq/mq
  - IP =40%
  - Parcheggi privati = 1 mq /5 mq SL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha

- c) Attrezzature religiose (edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani ed attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive a essi connesse):
  - IF=0,6 mq/mq
  - IP=50%
  - Parcheggi privati = 1 mq /5 mq SL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici con esclusione del verde pubblico di arredo stradale):
  - IF=0,05mq/mq
  - IP= 75%
- e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti):
  - IF = 0,25 mq/mq (per gli impianti coperti)
  - IP= 50%
- f) Parcheggi pubblici (parcheggi pubblici da realizzarsi a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona):
  - IP=75%
  - DA= 2 alberi ogni mq 100 di SF

#### Art.134 **SERVIZI PRIVATI**

.- Le aree per Servizi privati sono individuate negli elaborati n. 13 – 17 planimetrie in rapp. 1:5.000. Esse comprendono servizi e attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, attrezzature e impianti delle aziende erogatrici di pubblici servizi comprese le relative sedi amministrative, Commerciale e Servizi, Turistico-ricettive.

**2.-** In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificio esistente con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Commerciale e Servizi, a Carico urbanistico CU/b e CU/m;
- b) Turistico-ricettive, limitatamente a "Strutture alberghiere".

**3.** Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche (in caso di Demolizione e ricostruzione DR):

- IF = IF esistente
- H max = H max esistente
- IP= 30%
- DA = 40 alberi/ha; DAR = 80 arbusti/ha

#### Art.135 **VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

**1.-** Le aree per Verde pubblico attrezzato, individuate negli elaborati Tav.7 P1 planimetrie in rapp. 1:5.000, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive, per il tempo libero e delle funzioni complementari connesse (servizi igienici, spogliatoi, bar, ristoro, servizi culturali e ricreativi); le attrezzature sportive coperte con strutture fisse e i servizi dovranno rispettare un indice di copertura IC non superiore al 10%.

**2.-** Parametri e grandezze urbanistico - ecologiche:

- IT = 0,06 mq/mq;

- H max = 10 mt, salvo impianti sportivi coperti
- IP= 70%
- Parcheggi privati = 1 mq/5 mq SL
- Parcheggi pubblici = 1 mq/2,5 mq SL
- DA= 40 alberi/ha; DAR= 80 arbusti/ha

3.- Nell'ambito della superficie coperta, e comunque per un estensione non superiore al 10% dell'intera area, possono essere realizzati autorimesse e box privati interrati, destinati ai residenti delle zone limitrofe, purché previsti da un progetto unitario esteso all'intera area.

4.- I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche di cui al precedente comma 2 e le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, non sono applicabili alle aree classificate dal presente Piano come Verde pubblico attrezzato ricadenti all'interno di strumenti urbanistici esecutivi attuati.

#### Art.136 **INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

Nell'elaborato n.11 Tav. 5 DU5 Rete Infrastrutturale è rappresentato in forma schematica il sistema della mobilità. Il sistema è composto dalle reti stradali che costituiranno il quadro di riferimento per la definizione e l'aggiornamento degli strumenti di programmazione del settore.

2.- Il sistema della mobilità è composto dalle infrastrutture esistenti, da quelle esistenti da adeguare e da quelle da adeguare e di progetto. Le aree per le infrastrutture per la mobilità comprendono: quelle riservate alla costruzione, all'adeguamento, alla sosta dei veicoli, i percorsi riservati ai pedoni, le sedi e gli impianti per i mezzi di trasporto, le superfici comprese nelle fasce di pertinenza anche quando queste non siano esplicitamente indicate nella cartografia.

#### Art.137 **INFRASTRUTTURE STRADALI**

Al fine di tutelare il sistema ambientale del territorio agricolo, nelle aree E, si applicano le limitazioni dell'art. 15 c.1 punto 7 del Tomo 4 del QTRP, in merito alla utilizzazione di tracciati esistenti ai fini del risparmio di suolo.

Facendo seguito alla definizione di cui alla riga 30 della tabella, relativa alle Definizioni Uniformi, riportata nella PARTE PRIMA, lettera A, si applicano le norme di cui alla PARTE PRIMA, lettera E, "REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE" in merito alle norme sulle distanze dalle strade comma B.2.1 e le seguenti norme specifiche già vigenti ai sensi del PSC, ove non contrastanti :

1.- Le aree delle *Infrastrutture viabilistiche* comprendono le sedi stradali esistenti e di progetto (adeguamento delle strade esistenti e realizzazione di nuove strade), con le relative fasce di pertinenza e fasce di rispetto, così come definite dal Nuovo Codice della Strada.

2.- Le sedi stradali sono classificate nell'elaborato "Progetto della mobilità – Pertinenze e rispetto" planimetria in rapp. grafico, in cinque categorie:

- A - autostrade,
- B - strade extraurbane principali;
- C - strade extraurbane secondarie,
- D - strade urbane di scorrimento
- E - strade urbane di quartiere
- F - strade locali

3.- Alle categorie stradali sopra riportate corrispondono le seguenti *fasce di pertinenza*, consistenti in parti integranti della strada da utilizzare per la realizzazione di altre componenti quali banchine, corsie di

emergenza, marciapiedi, fasce di sosta laterale, fermate dei mezzi pubblici; all'interno di essa sono comunque realizzabili opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione degli impatti.

- autostrade, fascia di pertinenza minima pari a 20,00 m;
- strade extraurbane principali, fascia di pertinenza minima pari a 15,00 m
- strade extraurbane secondarie, fascia di pertinenza minima pari a 15,00 m
- strade urbane di scorrimento, fascia di pertinenza minima pari a 15,00 m
- strade urbane di quartiere, fascia di pertinenza minima pari a 10,00 m
- strade locali, fascia di pertinenza minima pari a 5,00 m

**4.-** Alle stesse categorie stradali corrispondono le seguenti fasce di rispetto:

- autostrade, fascia di rispetto minima pari a 60,00 m;
- strade extraurbane principali, fascia di rispetto minima pari a 20,00 m;
- strade extraurbane secondarie, fascia di rispetto minima pari a 20,00 m;
- strade urbane di scorrimento, fascia di rispetto minima pari a 20,00 m.
- strade urbane di quartiere, fascia di rispetto minima pari a 10,00 m.
- strade locali, fascia di rispetto minima pari a 5,00 m.

Le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e vengono misurate dal ciglio stradale.

**5.-** Nelle fasce di rispetto è vietato ogni altro tipo d'intervento, fatta eccezione di: sistemazioni a giardino; parcheggi scoperti, con esclusione di qualsiasi edificio; reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche; canalizzazioni irrigue; pozzi; metanodotti; strade a servizio dell'edificazione prevista al di fuori delle fasce di rispetto, strade a servizio delle varie opere consentite in dette fasce, strade di raccordo dei vari sbocchi viari, strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto; impianti per la distribuzione di carburanti e stazioni di servizio.

Sulle costruzioni già esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di ristrutturazione edilizia.

**6.-** Nel caso di esproprio di edificio per abitazione o per attività lavorativa per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità o di loro ampliamenti ovvero nei casi in cui tali opere incidano sui suoi requisiti di abitabilità o producano una incompatibilità ambientale, accertata da apposita procedura di VIA approvata unitamente al progetto per l'infrastruttura, può essere consentita la demolizione e ricostruzione di Superficie lorda di pavimento pari a quella esistente incrementata del 30% ma con le stesse destinazioni d'uso. La ricostruzione potrà avvenire su aree adiacenti appartenenti allo stesso proprietario, purché non destinate a spazi pubblici, oppure su altra area di proprietà comunale o di terzi individuata per tale ricollocazione o su altra area all'interno del territorio comunale di proprietà dell'espropriando, tramite variante di PSC, qualora l'amministrazione comunale rilevi motivazioni di ordine socio-economico.

**7.-** I parcheggi all'interno delle fasce di rispetto non concorrono a costituire le dotazioni minime.

**8.-** I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, in quanto stabiliti oltre che in conformità alle norme sovraordinate e vigenti in materia, per ragioni di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture presenti.

**9.-** In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

**1.-** Con riferimento a quanto previsto per la pianificazione all'art. 137 del presente REU e dalla previsione del Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, le strade di appartenenza alla rete principale urbana, esistenti (da declassare), da adeguare e di nuova realizzazione dovranno essere sottoposte ad interventi per la eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti al traffico motorizzato e ferroviario. Quelle infrastrutture considerate come fonte di criticità per il sistema insediativo e ambientale dalla pianificazione di settore dovranno essere "inserite" nel contesto urbano ed extra urbano, attraverso la realizzazione di opportuni ambiti di riqualificazione, in un progetto finalizzato alla riduzione degli impatti da traffico motorizzato.

**2.-** Gli ambiti di riqualificazione, di larghezza non inferiore a quella delle fasce di rispetto e comunque di larghezza adeguata ad ogni condizione specifica, definiscono una serie d'interventi :

- a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze appartenenti alla vegetazione autoctona o prevista da strumenti urbanistici di settore;
- c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea che analogamente alle destinazioni residenziali viene determinato mediante un densità per superficie laterale al tracciato della strada: DA = 2 alberi ogni mq 100 di SF e un parametro di densità arbustiva DAR = 10 arbusti ogni mq 100 di SF; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- d) la realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non inferiori a 3 m dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare a verde , con un parametro di densità arborea DA = 1 albero ogni mq 100 di SF e un parametro di densità arbustiva DAR = 2 arbusti ogni mq 100 di SF; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- e) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno integrate da elementi di verde od in alternativa a sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva DAR = 10 arbusti ogni mq 100 di SF.
- g) Qualora si presenti la necessità dovranno essere realizzate in prossimità delle infrastrutture stradali *aree di compensazione ecologica*, consistenti nella creazione di habitat floro-faunistici sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione delle stesse infrastrutture; la definizione degli interventi relativi dovrà essere affidata a specialisti naturalisti.

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

**4.-** Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti commi sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali e ferroviarie; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.





**RELAZIONE TRA INTERVENTI URBANISTICI E SISTEMA DELLE  
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

1.- La programmazione e l'attuazione della Città della da Configurare, nonché la realizzazione di Centri Direzionali, di grandi strutture di Vendita, di Servizi Urbani, dovrà essere coordinata – nell'ambito degli strumenti di attuazione del PSC, del Piano urbano del traffico se esistente, del Piano triennale d'investimento – con la programmazione e attuazione delle infrastrutture che concorrono a determinare l'accessibilità agli insediamenti.

2.- In sede di approvazione dei progetti definitivi dovranno essere prodotti i seguenti elaborati:

- a) una relazione sugli effetti degli insediamenti sulla mobilità, corredata da idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti dagli insediamenti previsti, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con la densità veicolare sulla viabilità esistente e di progetto;
- b) uno studio dei sistemi di trasporto, per adeguare le infrastrutture ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture insediabili;
- c) dovrà essere comunque assicurata la procedura di VIA-VAS ove prevista dalle direttive nazionali e comunitarie.

**TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI****AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Le prescrizioni del presente R.E.U. verranno aggiornate e/o modificate in seguito all'emanazione di leggi, norme e regolamenti nazionale e/o regionali che rendono necessario l'aggiornamento e l'adeguamento a tali prescrizioni, e comunque dovranno recepire gli aggiornamenti Regionali annuali.

**DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Le prescrizioni del presente R.E.U., nel periodo intercorrente tra l'adozione e la loro definitiva approvazione, non si applicano:

- ai Permessi a Costruire e loro successive varianti non sostanziali, rilasciati anteriormente alla data di adozione della variante al P.S.C.;
- ai P.A.U. adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della variante al P.S.C., e loro successive varianti non sostanziali;
- ai progetti di opere pubbliche, conformi al Piano vigente, per i quali, alla data di adozione della variante al P.S.C., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare.
- Nella fase di pubblicazione e osservazione della presente Variante PSC si applicano le norme del PSC vigente.
- Tutti i vincoli previsti nel PSC entrano in vigore dalla data di adozione.
- Le previsioni infrastrutturali sono operative dalla data di adozione.
- Nelle zone B della Città Consolidata, fino alla data di definitiva approvazione della Variante PSC sono vigenti le perimetrazioni esistenti e le norme del PSC vigente.
- Le zone di trasformazione sono inefficaci fino alla definitiva approvazione della Variante PSC.
- Dalla data di adozione e fino alla data di definitiva approvazione della Variante PSC non sono operanti le nuove norme sui suoli ricadenti nelle seguenti zone:
- aree produttive artigianali
- zone destinate a servizi privati

- Dalla data di adozione e fino alla data di definitiva approvazione della Variante PSC non sono operanti le nuove norme sui suoli ricadenti nelle zone agricole e nei nuclei perimetrali decentrati e sparsi.