



COMUNE DI PETILIA POLICASTRO (KR)



REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO 



TAV. REU - REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

IL R.U.P., ARCH. FRANCO TROVATO

L. SINDACO, AMEDEO NICOLAZZI

.....

PROGETTISTI, ARCH. ADRIANO PACE E DOTT. BRUNO PACE

COLLABORATORI: AGRONOMO DOTT. C. CROPANESE - GEOLOGO: DOTT. A. STATTI



TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Piano Strutturale Comunale

1. Il Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui all'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2002 n. 19, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che riguarda tutto il territorio comunale con il quale il Comune di Petilia Policastro definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale con valenza paesaggistica (QTR/P), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Art. 2 – Regolamento Edilizio ed Urbanistico

1. Il presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) che, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23 aprile 2002 n. 19, è annesso al PSC, costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione. Il REU, in conformità al PSC, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, stabilisce:

- a) le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano;
- b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
- c) le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti;
- d) quelle per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legge 21 novembre 2001, n. 443;
- f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi.

Art. 3 – Approvazione, entrata in vigore, validità del PSC

1. Il PSC e le sue varianti sono approvati dal Comune secondo le procedure stabilite dall'articolo 27 della l.r. 19/2002.
2. Il PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione.
3. Dalla medesima data, cessano di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale, che abbiano ad oggetto la materia disciplinata dal PSC e dall'annesso REU e che risultino con essi contrastanti e/o incompatibili, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 5 e quanto esplicitamente richiamato dal REU stesso
4. Il PSC e l'annesso REU hanno validità a tempo indeterminato.

Art. 4 – Elaborati costitutivi del PSC

1. Il PSC del Comune di Petilia Policastro è costituito dai seguenti elaborati:

- ☞ R1 - Relazione contenente:
 - Quadro conoscitivo
 - Scelte programmatiche
- R2 – Relazione agro-pedologica ed uso del suolo

- ☞ REU - Regolamento Edilizio ed Urbanistico;

- ☞ Tavola A1 – Sistema relazionale - PAI - scala 1/25.000

- ☞ Tavole dello stato attuale - Vincoli - 1/10.000:
 - Tavola A2 - Principe
 - Tavola A3 - Capoluogo e frazioni
 - Tavola A4 - Caresi-Pizzuta

- ☞ Tavole dello stato attuale – P.A.I. - 1/10.000:
 - Tavola A5 - Principe
 - Tavola A6 - Capoluogo e frazioni
 - Tavola A7 - Caresi-Pizzuta

- ☞ Tavole dello stato attuale - 1:5000:
 - Tavola A8 – Principe - Musco
 - Tavola A9 - Pagliarelle – Camellino – S. Demetrio
 - Tavola A10 – Capoluogo – S. Spina - Marrata
 - Tavola A11 – Foresta

- ☞ Tavole agro-pedologiche - 1:10.000:
 - Tavola A12 - Principe
 - Tavola A13- Capoluogo e frazioni
 - Tavola A14 - Caresi-Pizzuta

- ☞ Tavole geo-morfologiche - 1:10.000:
 - Tavola A12 - Principe
 - Tavola A13- Capoluogo e frazioni
 - Tavola A14 - Caresi-Pizzuta

- ☞ Tavole di definizione degli ambiti extraurbani – 1/10.000:
 - Tavola P1 - Principe
 - Tavola P2 - Capoluogo e frazioni
 - Tavola P3 - Caresi-Pizzuta

- ☞ Tavole di definizione degli ambiti urbani -1:5.000:
 - Tavola P4 – Principe - Musco
 - Tavola P5 – Pagliarelle – Camellino – S. Demetrio
 - Tavola P6 – Capoluogo – S. Spina - Marrata
 - Tavola P7 – Foresta
 - Tavola P8 – Centro storico – 1:1000

- ☞ Tavole della Valutazione Ambientale Strategica:
 - Tavola Vas 1 – Rapporto ambientale
 - Tavola Vas 2 – Sintesi non tecnica

- ☞ Elaborati geologici

2. Al Piano Strutturale Comunale è annesso il presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Art. 5 – Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSC

1. I permessi di costruire rilasciati e le denunce di inizio attività e le SCIA presentate prima della data di adozione del PSC, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano ultimati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge e comunque entro e non oltre trentasei mesi dalla data di entrata in vigore del PSC e REU.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Attuativi Unitari di iniziativa privata, Piani di Recupero, convenzioni ed accordi di pianificazione a supporto di interventi diretti, ecc.) approvati nei modi di legge, alla data di adozione del PSC, nel rispetto del PRG previgente, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, per detti strumenti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti per la loro attuazione fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia del PSC e alle eventuali prescrizioni particolari.

3. Nel caso di previsioni del PSC e del REU difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, le stesse sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.

4. Per i Piani Attuativi Unitari approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC e del REU e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa.

Art. 6 – Modifiche al PSC ed al REU

1. Le prescrizioni del PSC e dell'annesso REU e il loro campo di applicazione possono essere modificati solo in modo esplicito ed attraverso la variante generale o parziale al PSC comprensiva di modificazioni al REU. Nei confronti del REU, la variante deve indicare espressamente le norme che intende modificare o della quale si intende limitare il campo di applicazione e deve riportare, in allegato, il testo coordinato della versione modificata del REU.

Art. 7 – Deroghe

1. L'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione in deroga agli strumenti urbanistici sono consentiti esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e/o di rilevante interesse socio-economico previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalla strumentazione urbanistica edilizia e di attuazione del PSC, del REU, del POT e del PAU cui la deroga stessa si riferisce.

TITOLO II

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 8 – Modalità di attuazione del PSC

1. Il PSC si attua mediante intervento diretto, eventualmente convenzionato, ovvero attraverso i PAU ed il POT, secondo quanto indicato nei successivi articoli.

Art. 9 – Intervento diretto

1. Possono essere realizzati attraverso intervento diretto, anche mediante possibile convenzione attuativa, tutte le opere edilizie per le quali ricorrono, sotto il profilo urbanistico edilizio, condizioni oggettive che con tutta evidenza siano tali da sottrarre l'intervento medesimo alla necessità della sua attuazione tramite PAU :

- a) gli interventi dichiarati ammissibili per intervento diretto dal presente REU nei diversi ambiti individuati dal PSC;
- b) gli interventi per la realizzazione del sistema delle dotazioni territoriali e cioè dei sistemi delle attrezzature e spazi collettivi, per la mobilità, per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- c) gli interventi relativi alla manutenzione e alla eliminazione del rischio negli ambiti interessati da rischi naturali;
- d) le trasformazioni edilizie e gli interventi di riqualificazione ambientale e messa in sicurezza ammessi nel territorio rurale;
- e) l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente così come definita dal successivo articolo 11;
- f) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti a seguito della scadenza dei vincoli urbanistici sulle aree per la formazione delle dotazioni territoriali e in ambiti soggetti a POT;
- g) gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di enti pubblici.

2. Detti interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina del PSC e del REU e sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ovvero all'impegno dei soggetti attuatori alla loro realizzazione contemporaneamente alla esecuzione delle opere oggetto del titolo abilitativo.

Art. 10 – Interventi soggetti a PAU o a POT

1. Sono soggetti a PAU gli interventi ricadenti negli ambiti di nuova edificazione, come definiti sulle tavole grafiche con apposita perimetrazione

2. Sono soggetti a POT i seguenti interventi :

a) gli interventi ricadenti all'interno di PAU in tutti gli ambiti del territorio comunale quando il PAU non sia vigente e/o in corso di attuazione alla data di adozione del REU, ovvero non sia stato approvato dal comune, nel rispetto delle previsioni del PRG previgente e del PSC, nelle more di approvazione del medesimo;

b) gli interventi urbanizzativi e di realizzazione delle dotazioni territoriali.

2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire attraverso il POT, in ogni ambito del territorio comunale, tanto per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quanto per regolamentare, attraverso progetto unitario convenzionato, l'insieme degli interventi di trasformazione urbanistica od edilizia ovvero i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dalle norme di PSC o di REU per intervento diretto.

3. In tutti i casi nei quali è prevista l'approvazione del POT, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di attribuire allo stesso i contenuti e gli effetti di piano attuativo unitario (PAU).

Art. 11 – Attività edilizia libera

1. Costituiscono attività edilizia libera:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I° del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e successive modificazioni. e qualora, detti interventi, non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato;

d) le opere a carattere precario e temporaneo realizzate in occasione di manifestazioni, feste, momenti di riunione collettiva, per vendite stagionali di prodotti ortofrutticoli, a condizione che le stesse vengano rimosse immediatamente dopo la conclusione della manifestazione in occasione della quale sono state realizzate, e comunque non oltre il termine di 30 giorni dalla loro conclusione, con integrale ripristino dello stato dei luoghi;

e) la tinteggiatura parziale o totale di edifici non classificati di valore storico-culturale-testimoniale e/o non compresi nel tessuto storico insediativo individuato dal PSC.

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

Art. 12 – Piani attuativi unitari (PAU)

1. I Piani Attuativi Unitari (PAU) di cui all'articolo 25 della Lg. Rg. 19/2002, sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione.

2. I PAU possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:

a) dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e sue modificazioni ed integrazioni;

c) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

d) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;

e) dei piani di protezione civile.

3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PAU comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

4. I contenuti dei piani urbanistici attuativi di cui ai comma precedenti, gli elaborati costitutivi dei medesimi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono disciplinati dalla legge regionale vigente e dalle norme del presente REU.

5. In sede di approvazione del PAU il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio di permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

6. L'attuazione dei PAU è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione, da redigersi in conformità alle previsioni normative e del presente Regolamento. La medesima attuazione dovrà riguardare l'intero PAU ovvero un suo stralcio, a condizione che questo sia caratterizzato da autonomia attuativa e funzionale.

Art. 13 – Comparto edificatorio

1. Il comparto edificatorio (lettera l del terzo comma dell'articolo 24 della Lg. Rg. 19/2002) è l'area entro cui dovrà essere attuato, con progettazione e procedura di attuazione unitaria, l'intervento oggetto dello strumento attuativo.

2. Sulla base del progetto approvato, i comparti edificatori possono essere attuati per stralci attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione inserito quale parte integrante degli elaborati costitutivi del piano o della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

Art. 14 – Presentazione dei PAU ed elaborati richiesti

1. I Piani Attuativi Unitari (PAU) presentati per l'approvazione di rito, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi per il PAU di iniziativa privata oppure l'elenco delle proprietà comprese nel piano per il PAU di iniziativa pubblica, dovranno contenere la seguente documentazione:

a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative disposizioni del REU;

b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 o 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PAU pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;

c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello e contenente tra l'altro:

- rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive da conservare;
- costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
- elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;
- altri eventuali vincoli;

d) documentazione fotografica, con indicazione dei relativi punti di vista;

e) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante tra l'altro:

- numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
- strade e percorsi pedonali e ciclabili,
- piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
- eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,
- spazi per servizi,
- spazi di parcheggio e di sosta pubblici,
- spazi di parcheggio privati;

f) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;

g) schema degli impianti tecnici quali rete gas e acqua, rete di fognatura ed eventuali impianti di depurazione, rete energia elettrica; rete di pubblica illuminazione con evidenziate le opere di allacciamento ai servizi esistenti e le eventuali infrastrutture fuori comparto necessarie per la sostenibilità degli insediamenti;

h) relazione tecnica illustrativa di descrizione del progetto con verifica degli standard;

i) relazione finanziaria con la descrizione delle scelte tecniche adottate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per le sistemazioni generali previste dal PAU;

l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;

m) schema di convenzione;

n) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;

o) dichiarazione del progettista attestante che il PAU in questione ricade o meno:

all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490 e successive modificazioni;

all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;

all'interno del tessuto insediativo storico ovvero in ambiti o aree di tutela naturalistica o di particolare interesse paesaggistico – ambientale;

in area soggetta a consolidamento dell'abitato;

in area dichiarata sismica.

Lo schema di convenzione di cui al precedente punto m) dovrà prevedere che la titolarità dello scarico in fognatura del comparto resta in carico al concessionario fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto stesso.

2. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'articolo 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. e all'articolo 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i..

3. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, lettera m), deve contenere:

a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di superficie complessiva edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;

b) il numero degli abitanti o degli addetti insediabili;

c) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;

d) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

f) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;

g) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;

h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;

i) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano opportuni o necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

4. Per i PAU nei quali ricadono immobili vincolati, dovrà essere valutata in sede di PAU la compatibilità delle funzioni e delle destinazioni d'uso proposte con le caratteristiche dell'impianto tipologico degli edifici; a tale fine, oltre alla documentazione richiesta ai punti precedenti per l'approvazione di rito del PAU, dovrà essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:

a) rilievo dei fabbricati esistenti in scala minima 1:200 contenente:

- rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione,

- destinazione d'uso dei locali,

- caratteristiche costruttive,

- indicazione dell'epoca di costruzione e di eventuali modificazioni sostanziali,

- stato di conservazione;

- viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione,

- elementi di arredo degli spazi scoperti,

- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;

b) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento sia per gli esterni che per gli interni;

c) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:

- ubicazione e dimensione di strade e parcheggi,

- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;

d) schema di progetto per il recupero di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:

- progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione,

- destinazione d'uso proposta;

- caratteristiche costruttive;

- materiali da utilizzare e tipologie d'intervento;

- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;

- schema della circolazione veicolare e pedonale.

Art. 15 – Procedimento per l'approvazione del PAU

1. Per l'approvazione dei PAU troverà applicazione il disposto dell'articolo 30 della legge regionale 19/2002 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Per i Piani di recupero di iniziativa privata dovrà procedersi ad adozione del Piano, analogamente a quanto previsto per i Piani Attuativi Unitari di iniziativa pubblica.

3. Ai fini della presentazione per la pubblicazione dei PAU di iniziativa privata, i soggetti aventi titolo provvedono a depositare, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, istanza di pubblicazione cui allegano gli elaborati di cui al precedente articolo 15. Il Responsabile dello Sportello Unico cura l'istruttoria in ordine alla preliminare verifica della completezza della documentazione e della conformità degli elaborati presentati alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, procedendo se del caso a convocare gli istanti per verificare, in contraddittorio, la necessità o l'opportunità di integrazioni o variazioni agli elaborati medesimi.

4. Completata l'istruttoria, laddove ravvisi la completezza degli elaborati presentati e la conformità dell'istanza alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, il Responsabile dello Sportello Unico autorizza la presentazione per la pubblicazione del PAU, disponendo il deposito degli atti presso il medesimo Sportello Unico per un periodo di 60 giorni decorrente dalla data di affissione di seguito specificata. Del deposito è data pubblicità mediante affissione di avviso all'Albo Pretorio del Comune per un periodo non inferiore a 60 giorni. Nel caso in cui il Responsabile ritenga gli elaborati presentati non completi o non conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia assumerà provvedimento motivato di diniego della autorizzazione alla pubblicazione.

5. L'istruttoria di cui al precedente comma 3 dovrà essere completata nel termine di giorni 60 dalla data di presentazione della istanza di pubblicazione. In caso di convocazione degli istanti da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, il termine suddetto rimane sospeso sino alla presentazione delle integrazioni o variazioni agli elaborati del PAU.

Art. 16 – Perequazione urbanistica

1. Ai sensi dell'articolo 54 della L. R. 19/2002, il PSC riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio.

2. Il PSC, attraverso il REU, attribuisce pertanto ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, la medesima capacità edificatoria, fissando il carico insediativo massimo che ogni ambito è in grado di sostenere. In questo modo tutte le aree destinate ad usi urbani possono godere di una loro edificabilità indifferente dalle destinazioni d'uso attribuite dal Piano.

3. I diritti edificatori fissati dal PSC attraverso il REU negli Ambiti Territoriali Unitari, potranno essere utilizzati da tutti i proprietari di terreni dell'ambito stesso mediante le seguenti modalità:

- concentrando la capacità edificatoria sui lotti edificabili successivamente individuati nell'ambito dei POT o dei PAU all'interno dello stesso Ambito Territoriale Unitario;

- trasferendo la capacità edificatoria su lotti dati in permuta dal Comune in un altro Ambito Territoriale Unitario.

4. All'interno dei POT e dei PAU verranno individuate le aree nelle quali concentrare le volumetrie edificabili previste per l'intero ambito. In tali aree saranno di norma destinate anche le volumetrie spettanti ai proprietari delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali. Nell'ambito del POT le Amministrazioni potranno prevedere, purché non si ecceda la capacità insediativa massima prevista:

- Attribuzioni di indici di utilizzazione differenziati, concentrando e diminuendo in determinati comparti edificatori, le capacità edificatorie territoriali previste nei singoli ATU, purché le determinazioni siano correlate alla programmazione comunale delle opere pubbliche o ad programmi di pianificazione negoziata;

5. Il POT e i PAU possono:

- Modificare, senza necessità di variante al P.S.C., e per sopravvenute necessità l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici (in aumento o diminuzione) in un determinato comparto, solo se legate a programmi pubblici a scala sovracomunale o anche pubblici/privati (Accordi di Programma) a scala comunale in attuazione di Pianificazione concertata. Ricorrendo tale evenienza, il Comune potrà consentire deroghe ai limiti di Distanza e all'Altezza dei fabbricati;

- Spalmare per i casi di bonus premiali di cui al comma precedente, una capacità edificatoria aggiuntiva, rispetto alle previsioni del PSC;

TITOLO III

INTERVENTI – COMPETENZE – PROCEDURE

CAPO I – DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E URBANISTICI

Art. 17 – Generalità

1. Per intervento edilizio si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente o organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili.

Art. 18 – Interventi di conservazione

1. MO – interventi di manutenzione ordinaria: 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.

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

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

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

4. RC – interventi di risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

5. RT – ripristino tipologico: gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

- il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie

- preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

6. RAL – recupero e risanamento delle aree libere: gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

7. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA): riguarda tutti gli interventi non soggetti alle precedenti procedure edilizie: Comunicazione di inizio lavori, Attività di edilizia libera e Permesso di Costruire. Vale per i lavori di restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria di parti strutturali e cambi di destinazione d'uso. La SCIA sostituisce la DIA, qualora non siano presenti vincoli di natura ambientale, paesaggistica o culturali. Le attività soggette a SCIA possono essere iniziate a partire dalla data della sua presentazione all'amministrazione competente.

Art. 19 – Interventi di trasformazione fisica

1. RE – interventi di ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

2. A – ampliamento di edificio esistente: gli interventi rivolti a ingrandire una costruzione esistente con la creazione di superficie complessiva e/o volume aggiuntivi, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali. L'ampliamento può essere associato ad ogni altra trasformazione edilizia, ad eccezione del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo. Gli ampliamenti all'esterno della sagoma esistente ed in sopraelevazione sono equiparati a interventi di nuova costruzione e sono consentiti, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi fissati dalle norme del PSC e del REU, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.

3. D – interventi di demolizione: gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

4. MT – significativi movimenti di terra: si considerano tali gli interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, ovvero le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili. Si considerano significative ai sensi della disciplina urbanistica edilizia le modifiche di cui sopra qualora aumentino o diminuiscano la quota del suolo preesistente l'intervento per più di m 1,5.

Art. 20 – Interventi di trasformazione funzionale

1. CD – cambio d'uso non connesso a trasformazioni fisiche: mutamento di destinazione d'uso tra quelle definite compatibili dalla pianificazione comunale. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 30 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Art. 21 – Interventi di costruzione

1. NC – interventi di nuova costruzione: gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla presente definizione;
- gli interventi per la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali, qualora comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificati.

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

CAPO II – NORME PROCEDURALI ATTINENTI AGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 22 – Sportello unico per l'edilizia

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata allo sportello unico per l'edilizia.
2. Lo sportello unico per l'edilizia fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici comunali ed edilizi.
3. Lo sportello unico per l'edilizia svolge anche i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni.

Art. 23 – Titoli abilitativi

1. Fuori dai casi di cui all'articolo 11, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.
3. I titoli abilitativi sono la denuncia di inizio attività e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
4. Le disposizioni relative ai titoli edilizi non trovano applicazione:
 - a) per le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'articolo 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'articolo 15 della L.R. n. 19 del 2002;
 - b) per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - c) per le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) per le opere pubbliche dei Comuni.
5. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 4 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

Art. 24 – Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività (DIA) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA):
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi di risanamento conservativo (RC) e restauro (RS);
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE);
 - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui all'articolo 49 della L.R. n. 19 del 2002;
 - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere (CD);
 - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici di edifici o di attrezzature esistenti;
 - j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli articoli 33 e 34;
 - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei tessuti insediativi storici;
 - l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi NC, secondo quanto disposto dall'articolo 21;
 - m) i significativi movimenti di terra non connessi all'attività agricola (MT) e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, salvo quanto normato da apposita disciplina comunale.
2. Gli strumenti urbanistici comunali individuano gli ulteriori interventi di trasformazione edilizia che devono essere realizzati con denuncia di inizio attività e ne disciplinano i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.

Art. 25 - L'attività edilizia soggetta a S.C.I.A. o a SUPER-D.I.A.

25. 1 - L'ambito applicativo della S.C.I.A.

1. Il ricorso alla S.C.I.A. è, innanzitutto, previsto per tutti gli interventi che:

- non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001 ossia a quegli interventi soggetti al permesso di costruire (interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o, limitatamente alle zone A, mutamento di destinazione d'uso)

- che non siano riconducibili all'elenco di cui all'art. 6 T.U. D.P.R. 380/2001 (nel nuovo testo così come riscritto dalla L. 73/2010 di conversione del D.L. 40/2010) ossia agli interventi ad attività "libera" per i quali non è prescritto nessun titolo abilitativo nonché agli interventi ad attività "libera" per i quali è peraltro richiesta la previa comunicazione inizio lavori

- che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Pertanto saranno soggetti a S.C.I.A., a titolo esemplificativo, i seguenti interventi:

i) gli interventi di restauro e risanamento conservativo

ii) i mutamenti di destinazione d'uso "funzionale"

iii) gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio (e come tali non rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6, c.2, del T.U. D.P.R. 380/2001 (relativo all'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori)

iv) i singoli interventi "strutturali" non costituenti un "insieme sistematico di opere" e quindi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia", quali ad esempio:

- il frazionamento di quella che in progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fisica separazione delle unità);

- l'accorpamento di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fusione fra le unità)

- l'ampliamento di fabbricati all'interno della sagoma esistente che non determini volumi funzionalmente autonomi

- semplici modifiche prospettiche (ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre, di una o più porte).

26. 1a- ambito ex art. 22, c.2, T.U. D.P.R. 380/2001

Il ricorso alla S.C.I.A. è, inoltre, previsto per le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

26. 1b - ambito ex art. 137 T.U. D.P.R. 380/2001

2. Sono pure soggetti a S.C.I.A. (giusta quanto disposto dall'art. 9, c.1 e c.2, L. 24 marzo 1989, n.

122 così come modificato dall'art. 137 T.U. D.P.R. 380/2001 i seguenti interventi: - realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici

- realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico. E' comunque riconosciuta la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire (senza obbligo del pagamento di contributo concessorio) per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 22 c.1 e c.2 o dell'art. 137 T.U. (D.P.R. 380/2001), per i quali è prevista la presentazione della S.C.I.A. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 T.U. D.P.R. 380/2001 (ossia delle sanzioni penali) (in questo senso l'art. 22, c.7, T.U. D.P.R. 380/2001).

3. Riguardo alle sanzioni applicabili nel caso di interventi edilizi eseguiti in assenza ovvero in difformità dalla S.C.I.A. presentata? La disciplina applicabile al riguardo è quella dettata per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla D.I.A. dall'art. 37 T.U. D.P.R. 380/2001, e ciò in forza del rinvio alle norme sull'attività di vigilanza urbanistico edilizia, sulle responsabilità e sulle sanzioni dettate dal T.U. D.P.R. 380/2001 suddetto operato dall'art. 19, c.6bis, L. 241/1990 (così come introdotto dall'art. 5, c.2, lett.b, D.L. 70/2001). Ne consegue che:

- la realizzazione di interventi edilizi rientranti nell'ambito di applicazione della S.C.I.A. in assenza della o in difformità dalla S.C.I.A. comporterà la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a €. 516,00;

- quando le opere realizzate in assenza di S.C.I.A. consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, potrà ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irrognerà una sanzione pecuniaria da €. 516,00 ad €. 10.329,00;

- qualora gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nei centri storici (zone classificate "A" dagli strumenti urbanistici) il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiederà al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria pari al

doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a €. 516,00. Se il parere non verrà reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvederà autonomamente.

4. Anche per gli interventi in assenza o in difformità della S.C.I.A. si potrà ottenere la sanatoria; pertanto:

- ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile potranno ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a €. 5.164,00 e non inferiore ad €. 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio.

- la presentazione spontanea della S.C.I.A., effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporterà il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di €. 516,00 (ferma restando la possibilità per il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, di adottare, entro i successivi 30 giorni, motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa). La mancata presentazione della S.C.I.A. non comporta l'applicazione di sanzioni penali

25.2 L'ambito applicativo della Super-D.I.A.

5. Rimangono soggetti alla disciplina della D.I.A. (e non invece alla disciplina innovativa della S.C.I.A.) tutti quegli interventi per i quali è ammesso il ricorso alla D.I.A. medesima in alternativa ovvero in sostituzione al permesso di costruire. Si tratta, ad esempio, degli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001, ossia:

- degli interventi di ristrutturazione "maggiore" ex art. 10, c.1, lett. c, , T.U. D.P.R. 380/2001 (ossia gli interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso).

- degli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

- degli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

A questi interventi, ovviamente, debbono aggiungersi tutti quegli interventi per i quali le varie leggi regionali prevedano la possibilità di ricorrere alla D.I.A. in alternativa o in sostituzione del permesso di costruire.

25.3 La disciplina applicabile alla S.C.I.A. ed alla Super-D.I.A.

6. Il D.L. 122/2010 ha introdotto nel nostro ordinamento la S.C.I.A. in sostituzione della D.I.A. ma, come già sopra ricordato, la D.I.A. in campo edilizio non trovava la sua disciplina nella disposizione "generale" dell'art. 19, L. 241/1990 (ora riscritta dall'art. 49, c.4-bis, L. 122/2010) bensì nelle disposizioni specifiche di cui agli artt. 22 e 23 del T.U. D.P.R. 380/2001 (disposizioni che invece non sono state modificate dalla L. 122/2010 suddetta). A sua volta il D.L. 70/2011, oltre alla norma di carattere interpretativo sopra ricordata (con la quale è stata confermata l'applicabilità in materia edilizia della disciplina in tema di S.C.I.A. quale contenuta nel nuovo testo dell'art. 19, L. 241/1990) ha dettato anche una norma specifica dedicata ai soli casi di S.C.I.A. in materia edilizia, (norma che viene a costituire il nuovo comma 6bis del suddetto art. 19 legge 241/1990); in particolare con la disposizione di nuova introduzione si prevede che nei casi di S.C.I.A. in materia edilizia:

- il termine riconosciuto alla amministrazione competente per vietare la prosecuzione dell'attività segnalata, in caso di accertata carenza dei requisiti, è di trenta (anziché di sessanta) giorni;

- oltre all'applicazione delle sanzioni previste in via generale per tutte le S.C.I.A. dal comma 6 dell'art. 19 L. 241/1990 di cui trattasi, trovano applicazione anche le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. delle leggi in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e dalle leggi regionali.

25.4 - INIZIO LAVORI

7. 25.4a - LA SUPER D.I.A. La Super-D.I.A. deve essere presentata allo sportello unico 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. Non si può dare inizio ai lavori se non dopo il decorso di trenta giorni dalla data di presentazione della Super-D.I.A. Tuttavia il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il suddetto termine di 30 giorni, riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, deve notificare all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la Super-D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

8. 25.4b - LA S.C.I.A. - L'attività oggetto della S.C.I.A. può essere iniziata dalla data stessa di presentazione allo sportello unico della S.C.I.A., senza, pertanto, dover attendere il decorso di alcun termine. Tuttavia il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della S.C.I.A., adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro

un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione Comunale di assumere determinazioni in via di autotutela. Il termine di 30 giorni concesso al Comune per vietare la prosecuzione dell'attività è stato così fissato dal D.L. 70/2011, in deroga al termine di 60 giorni previsto in via generale per la S.C.I.A., ed è previsto nel comma 6bis dell'art. 19 legge 241/1990 così come introdotto dal D.L. 70/2011 suddetto. Decorso il termine (30 gg.) per l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

25.5 - DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

9. 25.5a - LA SUPER D.I.A. - La Super-D.I.A. deve essere accompagnata da una relazione dettagliata a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, relazione nella quale deve essere asseverata la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Deve inoltre essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui sono affidati i lavori. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

10. 25.5b - LA S.C.I.A. - La S.C.I.A. deve essere corredata dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati" e che "tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione". La S.C.I.A. dovrà, inoltre, essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui sono affidati i lavori.

25.6 - EFFICACIA

11. 25.6a - LA SUPER D.I.A.- La Super-D.I.A. ha efficacia limitata a tre anni; i lavori non ultimati entro tale termine possono essere completati previa presentazione di una nuova Super-D.I.A.. Ultimato l'intervento, l'interessato è tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori; a sua volta, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, con il quale deve attestare la conformità dell'opera al progetto presentato con la Super-D.I.A.; detto certificato va presentato allo sportello unico, unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o a dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento; quest'ultima prescrizione si pone in stretta correlazione con la normativa dettata dall'art. 19, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con L. 30 luglio 2010 n. 122, volta a garantire l'aggiornamento delle banche dati immobiliari (Catasto e Conservatoria dei RR.II.); La mancanza del certificato di collaudo finale, e dell'eventuale variazione catastale, comporta l'applicazione della sanzione di €. 516,00. Nel caso della Super-D.I.A., la sussistenza del titolo è provata con la copia della stessa, dalla quale risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato, e gli atti di assenso eventualmente necessari.

12. 25.6b - LA S.C.I.A. - La S.C.I.A. ha una efficacia di tre anni dalla data della sua presentazione;

- i lavori non ultimati entro tale termine possano essere completati previa presentazione di una nuova S.C.I.A.;
- l'interessato è tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori;
- ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato debba rilasciare un certificato di collaudo finale, con il quale attestare la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A.; detto certificato dovrà essere presentato allo sportello unico, unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o a dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento;
- la mancanza del certificato di collaudo finale, e dell'eventuale variazione catastale, comporterà, anche nel caso di ricorso alla S.C.I.A., l'applicazione della sanzione di €. 516,00;
- la sussistenza del titolo è provata con la copia della stessa, dalla quale risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato, e gli atti di assenso eventualmente necessari.

25.7 - VINCOLO AMBIENTALE PAESAGGISTICO e CULTURALE

13. 25.7a - LA SUPER D.I.A. - È ammesso il ricorso alla Super-D.I.A. anche per immobili soggetti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale; peraltro la realizzazione degli interventi soggetti a Super D.I.A. riguardanti immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Al riguardo l'art. 23, c.3 e c. 4, T.U. D.P.R. 380/2001 distingue a seconda che:

- l'intervento oggetto di Super-D.I.A. sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale; in questo caso il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

- l'intervento oggetto di Super-D.I.A. sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale; in questo caso ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia stato allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990. Il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

14. 25.7b - LA S.C.I.A. - Non è ammesso il ricorso alla S.C.I.A. per gli immobili soggetti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale.

25.8 - CONTRIBUTO CONCESSORIO

15. 26.8a - LA SUPER D.I.A. - Gli interventi soggetti a Super D.I.A. sono soggetti al contributo concessorio di cui dell'art. 16 T.U. D.P.R.380/2001, rimanendo ferma la disciplina sostanziale prevista per gli interventi soggetti a permesso di costruire: contributo concessorio, sanzioni penali, ecc.)

16. 25.8b - LA S.C.I.A. - Anche gli interventi soggetti a Super D.I.A. sono soggetti al contributo concessorio di cui dell'art. 16 T.U. D.P.R.380/2001.

Art. 26 – Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

1. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'articolo 12;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il responsabile notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

3. Le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, sono le seguenti:

- a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
- b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

Art. 27 – Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi non previsti dall'articolo 23 e quelli non sottoposti a denuncia di inizio attività secondo l'articolo 24.

2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dall'articolo 33.

Art. 29 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali specificati nel successivo articolo 29.

2. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al REU, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.

3. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

5. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.

6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.

7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

8. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al comma 5, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

9. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

Art. 29 – Elaborati per il rilascio del permesso di costruire

1. Alla richiesta di rilascio del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, di norma in duplice copia, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere ripiegati in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.

2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo ove occorra e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera.

3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;

b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;

c) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;

d) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;

e) planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;

f) piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie complessiva e superficie accessoria e indicazione del rapporto aero-illuminante; per interventi sull'esistente (in unica copia), le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);

g) sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni (in unica copia) indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);

h) prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini; per interventi sull'esistente (in unica copia) gli stessi prospetti indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);

i) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;

j) particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano, e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;

k) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;

l) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;

m) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n° 10/1991, andranno presentati, rispettivamente, prima del rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori.

Art. 30 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso.
Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

Art. 31 – Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e socio-economico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POT e del PAU.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 32 – Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo sportello unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
3. Vanno comunque eseguiti annualmente controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi edilizi autorizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi dell'articolo 25.

Art. 33 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'articolo 35, comma 1, lettere a), b), c), d) ed f).
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dagli articoli 25 e 28.
3. In tali casi la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

Art. 34 – Variazioni minori in corso d'opera

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dall'articolo 35, comma 1, lettere b), c) e d).
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'articolo 25, comma 1.
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Art. 35 – Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:

a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'articolo 43;

b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

d) gli aumenti della superficie utile con scostamenti superiori al 10% e comunque superiori a 100 mq;

e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;

f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Ai fini dell'applicazione della norma devono essere considerati sottoposti a particolari prescrizioni gli immobili per i quali il PSC abbia determinato l'obbligo di intervenire mediante restauro scientifico e risanamento conservativo.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:

a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo;

b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'articolo 34;

c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art. 36 – Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.

2. I contenuti minimi della relazione di inquadramento dell'intervento sono:

- localizzazione;

- categoria d'intervento

- verifica degli indici urbanistici ed edilizi

- destinazione d'uso attuale e richiesta

3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al REU.

5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.

Art. 37 – Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Sono soggetti al certificato:

a) gli interventi di nuova edificazione (NC);

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU);

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE).

3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.

4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'articolo 38, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

7. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata:

a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo sportello unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto;

b) da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.

8. Lo sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 9, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

9. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.

10. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.

11. I controlli saranno effettuati su un campione costituito dal 10% delle richieste presentate, composto per la metà da interventi NC, e per l'altra metà da interventi RE, localizzati per la metà nel territorio urbano e per la metà nel territorio rurale.

12. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 9, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

13. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

Art. 38 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

1. Chiunque può prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

TITOLO IV

DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 39 – Individuazione e articolazione

1. Il presente titolo IV del REU definisce e disciplina il sistema delle dotazioni territoriali, costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi "attrezzati" che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale.

2. Il REU stabilisce, per ciascun ambito del territorio comunale e per gli interventi non soggetti a POT, il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle carenze pregresse e degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da realizzare per concretizzare le strategie di riassetto territoriale e conseguire gli obiettivi di riqualificazione urbanistico-edilizia ed ambientale delineati per i medesimi ambiti dal PSC e/o dalla pianificazione sovraordinata.

3. Il sistema delle dotazioni territoriali si articola nei seguenti sottosistemi:

A) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti comprendenti gli spazi, gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico – sanitaria degli insediamenti, nonché le aree di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato previste a diretto servizio degli insediamenti esistenti e di progetto;

B) Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale comprendenti il complesso degli impianti, opere e spazi pubblici attrezzati destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire lo sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita;

C) Dotazioni ecologiche e ambientali comprendenti l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi sia pubblici che privati che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano mitigandone gli impatti negativi. Dette dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione dal rischio del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico – ambientale; alla raccolta differenziata dei rifiuti. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che tramite la sistemazione delle aree pertinenziali, concorrono al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano;

D) Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale in quanto destinate a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del Comune.

Art. 40 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal presente REU e dalla vigente legislazione in materia di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

2. A tale fine, gli interventi urbanistici ed edilizi da attuare nel territorio comunale comportano l'onere:

a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla strumentazione urbanistica comunale e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla vigente legislazione;

b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico urbanistico, secondo quanto stabilito dal REU, dal POT e dai PAU ove richiesto;

c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dal REU, dal POT e dai PAU ove richiesto;

d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del DPCM 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";

e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 42 del presente REU.

3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti per la corrispondente categoria di opere realizzate, salvo conguaglio.

4. Sono esentati dall'obbligo di cui al comma 2, salvo l'obbligo di corrispondere il "costo di costruzione" :

a) gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico;

b) gli interventi da realizzare su aree situate in ambiti del territorio comunale che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme e dalla vigente legislazione in materia.

5. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POT può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione. Tali aree sono individuate dallo stesso POT ovvero dai PAU.

Art. 41 – Permesso di costruire convenzionato

I soggetti attuatore degli interventi per i quali è richiesto il permesso di costruire sono tenuti a cedere al comune le aree standards nella misura di 18 mq per ogni 100 mc di ampliamento, sovrapposizione o di nuova edificazione

Art. 42 – Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, possono ricorrere alla loro monetizzazione, previo parere favorevole del Responsabile del servizio, nei seguenti casi :

a) in presenza di aree di cessione per i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (nel seguito U1) con superficie inferiore a quella necessaria a ricavare almeno un posto macchina di mq. 12,50 (5x2,50) a diretto servizio degli insediamenti;

b) in presenza di aree per il verde pubblico attrezzato di U1 inferiori ai 50 MQ e non integrabili con altre dotazioni territoriali confinanti;

c) quando l'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblico interesse, ritenga più opportuno realizzare la dotazione di verde di U1 dovuta su aree più funzionali alla realizzazione del sistema del verde del PSC anche fuori comparto. In tale ipotesi, in luogo delle aree verdi di U1 monetizzate, il soggetto attuatore dovrà reperire almeno una pari quantità di spazi verdi privati o condominiali;

d) quando nell'ambito interessato all'intervento siano già state realizzate interamente le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista e l'Amministrazione Comunale non valuti prioritario procedere al loro incremento;

e) quando per evidenti condizionamenti dello stato di fatto dell'edificato non sia fisicamente possibile reperire aree di U1 effettivamente utilizzabili.

2. La Giunta Comunale, con apposita delibera, determina il valore delle aree da monetizzare e provvede al suo aggiornamento periodico in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT dei costi di costruzione.

3. L'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio e senza che ciò costituisca variante al PSC, può definire ulteriori e specifici casi in cui gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, possono ricorrere alla loro monetizzazione.

Art. 43 – Possibilità di monetizzazione degli standards urbanistici

E' possibile ricorrere alla monetizzazione delle aree standards quando viene dimostrata la difficoltà di reperire dette aree.

Art. 44 – Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legge e dal presente REU, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio attività, è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. Il contributo di costruzione è quantificato dallo Sportello unico per l'edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire, all'atto del ritiro della attestazione inerente il formarsi del silenzio-assenso ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato, secondo le vigenti disposizioni comunali in materia.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dalle vigenti disposizioni comunali in materia e comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

5. Una quota parte del contributo di costruzione è utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste dalla legge, ivi compresa la nomina di tecnici verificatori.

Art. 45 – Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

a) un aumento delle superfici complessive degli edifici;

b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;

c) un aumento delle unità immobiliari.

2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali.

3. Nella determinazione degli oneri di urbanizzazione trovano applicazione le indicazioni procedurali e le tabelle parametriche previste dalle vigenti deliberazioni del Consiglio Regionale in materia.

4. Ai sensi del sesto comma dell'articolo 16 del DPR 380/2001, ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione.

5. Ai sensi del punto 6 della deliberazione del Consiglio Regionale 521/1977, il Consiglio Comunale, con delibera motivata, può stabilire oneri diversi da quelli determinati, entro il limite del 20% in meno o del 15% in più del contributo risultante a seguito dell'applicazione dei parametri regionali previsti.

6. Nel caso di impianti destinati ad attività produttiva, sempre ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale 521/1977, il Consiglio Comunale, con delibera motivata, può stabilire oneri diversi da quelli risultanti dall'applicazione dei parametri regionali, purché compresi entro il limite del 30% in più o in meno del contributo risultante.

Art. 46 – Costo di costruzione

1. Il costo di costruzione è determinato periodicamente con apposito provvedimento dal Consiglio Regionale in riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.

2. Il Comune stabilisce la quota del costo di costruzione, variabile tra il cinque ed il venti per cento, che costituisce il contributo dovuto dai richiedenti, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

3. Per gli edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, l'Amministrazione Comunale stabilisce maggiorazioni del costo di costruzione in misura non superiore al 50%, nell'osservanza di quanto disposto dal provvedimento del Consiglio regionale già richiamato al comma 1.

4. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, la Giunta comunale provvede con apposita delibera ad aggiornare i criteri per la determinazione del costo di costruzione in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto nazionale di statistica.

5. Il Consiglio comunale recepirà, con deliberazione che costituisce modifica automatica delle disposizioni del presente REU, le determinazioni in merito al costo di costruzione che saranno assunte dal Consiglio regionale successivamente all'adozione del medesimo REU.

6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

Art. 47 – Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per :

a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza;

b) gli interventi di manutenzione straordinaria;

c) gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;

d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

e) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;

f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (parcheggi in deroga alle norme urbanistico – edilizie vigenti);

h) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;

i) gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;

l) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

m) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

n) i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

2. Il Comune applica riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio

energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate ove esistenti.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare determinati prezzi di vendita e canoni di locazione.

4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 48 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza delle opere è stabilita dal Comune in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale in funzione delle conduzione del fondo agricolo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

CAPO II – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 49 – Definizione

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e sono considerate aree ed opere di urbanizzazione primaria (U1) :

- Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- La rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- Gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- La pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- Gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- Le strade, gli spazi a piazza e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi al diretto servizio degli insediamenti;
- I parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti;
- Le aree a verde pubblico attrezzate da considerare a diretto servizio degli insediamenti in quanto la loro estensione, in rapporto al carico urbanistico dell'insediamento cui si riferiscono, e la loro articolazione spaziale e funzionale non possono farle rientrare nelle attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale o di urbanizzazione secondaria di cui al successivo capo III.

Ai fini del presente REU sono da considerare aree a "verde pubblico attrezzate a diretto servizio degli insediamenti", e quindi di urbanizzazione primaria (U1), le seguenti:

- a 18 MQ/abitante effettivo e potenziale (ab teorico) per gli insediamenti a prevalente funzione residenziale, facendo corrispondere all'abitante teorico il parametro di 37 MQ di SC aggiuntiva prevista nel progetto;
- a 50 MQ ogni 100 MQ di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti a prevalente funzione terziaria, ricreativa, ricettiva, direzionale e commerciale;
- al 5% della ST o SF destinata agli insediamenti produttivi a prevalente funzione industriale, artigianale e per il commercio all'ingrosso.

Art. 50 – Obbligo delle dotazioni di U1

1. La disponibilità nell'area di intervento di una adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti secondo le tipologie e le quantità minime specificate per ciascun ambito del PSC, è condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatti salvi i casi in cui le presenti norme o le delibere comunali vigenti in materia di oneri di urbanizzazione primaria ne consentano la monetizzazione ai sensi di legge.

2. Per "adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" si intende la capacità delle reti tecnologiche e degli spazi pubblici per la mobilità veicolare e pedonale di far fronte al fabbisogno, in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, dei carichi urbanistici aggiuntivi dovuti all'insediamento programmato.

A tali fini :

a) Gli insediamenti nel territorio urbano ed urbanizzabile del PSC devono disporre di:

a.1 Allacciamento alla rete di distribuzione idrica acquedottistica e solo in assenza di questa a pozzo di acqua potabile purché già esistente ed approvato dai competenti uffici pubblici;

a.2 Allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, connesso ad impianto di depurazione idoneo a recepire il carico inquinante aggiuntivo; ove non sia possibile l'allacciamento alla fogna depurata, è consentita la messa in funzione di impianto di depurazione autonomo e/o la realizzazione di sistemi di depurazione dei reflui alternativi nel rispetto della vigente legislazione in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento, approvati dai competenti uffici ARPA e ASL;

a.3 Allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;

a.4 Allacciamento ad una rete di telecomunicazione ove esistente a non più di 500 mt;

a.5 Allacciamento alla rete del gas ove esistente a non più di 500 mt;

a.6 Accessibilità ad una strada pubblica con adeguate caratteristiche di percorribilità in base al Nuovo codice della strada;

a.7 Spazi di parcheggio pubblico come previsto dalle norme d'ambito;

a.8 Spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani entro un ragionevole raggio di utenza;

a.9 Eventuali dotazioni minime di verde pubblico di U1 ove richieste dalle norme d'ambito.

b) Gli interventi edilizi nel territorio rurale che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria devono disporre di:

b.1 Strada di accesso, anche non asfaltata, ma comunque da mantenere in buono stato di efficienza e sicurezza per la circolazione a cura e spese del soggetto attuatore quando trattasi di viabilità vicinale o privata;

b.2 Rete di distribuzione dell'energia elettrica o sistemi alternativi di produzione dell'energia conformi alla legislazione vigente in materia;

b.3 Rete di distribuzione idrica acquedottistica e solo in assenza di questa a pozzo di acqua potabile purché esistente ed approvato dai competenti uffici pubblici;

b.4 Allacciamento alla rete fognaria pubblica oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dai competenti uffici ARPA e ASL.

Art. 51 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di U1

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente articolo 49 è sempre a carico del soggetto attuatore degli interventi, che ha altresì l'obbligo di cedere gratuitamente, al Comune o ai soggetti gestori delle reti tecnologiche, tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti ricadenti sulla sua proprietà prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, a meno che non ne sia regolato l'uso pubblico con specifico atto da concordare con l'Amministrazione Comunale e con vincolo da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del medesimo soggetto attuatore.

2. Ove alla realizzazione delle opere di U1 abbia provveduto in tutto o in parte la pubblica Amministrazione, il soggetto attuatore è tenuto al completamento di quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e a farsi carico dell'allacciamento ai pubblici servizi senza nulla pretendere a ristoro per l'eventuale maggiore costo documentato sostenuto e, viceversa, avendo l'obbligo di congruaggio nel caso di eventuale costo documentato inferiore agli oneri di U1 di competenza dell'intervento in progetto, secondo le delibere comunali in materia vigenti al momento di presentazione della D.I.A. o di ritiro del permesso di costruire o di stipula della eventuale convenzione attuativa.

3. L'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblica utilità e/o per esigenze di coordinamento nella esecuzione delle opere di U1, può avocare a sé la realizzazione delle medesime opere facendosene rimborsare in tutto o in parte il costo dal soggetto attuatore degli interventi edilizi sulla base di specifico accordo e/o specifica convenzione attuativa.

CAPO III – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE

Art. 52 – Definizione

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, gli impianti, le opere e gli spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto destinati a servizi di interesse collettivo con bacino di utenza prevalentemente comunale, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva; come tali sono configurabili come aree ed opere di urbanizzazione secondaria (U2).

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di U2 di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;
- b) L'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) Le attività culturali, associative e politiche;
- e) Il culto;
- f) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) I parcheggi pubblici che non siano previsti a diretto servizio degli insediamenti di cui al precedente articolo 49;
- i) Le mense interaziendali ed altri servizi alla persona nell'ambito delle attività produttive.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del PSC, integrate dalle aree ad attrezzature e spazi collettivi individuate nel POT e nei PAU nonché da quelle che saranno cedute al Comune in attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi futuri, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico richiesta per ciascun ambito territoriale dal PSC.

4. Queste aree, salvo quelle per il culto e salvo diverse specifiche ipotesi, anche in applicazione del principio di sussidiarietà, devono far parte del patrimonio comunale per cui, attraverso apposita convenzione da stipulare in caso d'intervento, l'Amministrazione Comunale ne definirà sia il regime proprietario (cessione all'Amministrazione Comunale immediata o differita dell'area) che le modalità di gestione, le quali potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

Art. 53 – Obbligo delle dotazioni di U2

1. L'Amministrazione Comunale ha l'obbligo di assicurare agli insediamenti esistenti e di progetto la dotazione di attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale in conformità ai minimi richiesti dalla legislazione vigente, meglio specificati per ciascun ambito dal PSC, dal REU o dal POT per gli interventi soggetti a Piano Operativo Temporale.

2. In nessuna fase del processo attuativo della strumentazione urbanistica comunale, le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da prevedere negli ambiti di nuovo insediamento e con aumento di carico urbanistico, potrà essere inferiore ai minimi di seguito indicati:

- 1,5 MQ per ogni abitante effettivo e potenziale (abitante teorico), facendo corrispondere all'abitante teorico il parametro di 37 mq di SC per le aree destinate all'istruzione superiore;
- 1 MQ. ogni abitante di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti di interesse collettivo (poliambulatorio);
- 15 MQ. ogni abitante di superficie per la realizzazione di un parco territoriale.

Art. 54 – Competenza della realizzazione delle opere di U2

1. La competenza della realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale quali opere di U2 è della Pubblica Amministrazione o dei soggetti da essa delegati ai sensi di legge.

2. Ove alla realizzazione dei servizi, delle reti, degli impianti e alla attrezzatura delle aree di U2 provveda il soggetto privato che abbia il titolo (in forza di atti convenzionali per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi) il costo documentato sostenuto per la loro realizzazione potrà essere scomputato in tutto o in parte dal contributo di costruzione secondo quanto verrà in dettaglio concordato in fase attuativa tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore.

CAPO IV – DOTAZIONI ECOLOGICO – AMBIENTALI

Art. 55 – Definizione

1. Oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti elencate al precedente articolo 50, sono in particolare dotazioni ecologico – ambientali del territorio:

- a) Le aree pubbliche sistemate a verde alberato e/o cespugliato nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile (parchi urbani e giardini di quartiere);

- b) Le aree riservate alla realizzazione delle fasce di rispetto e ambientazione al sistema della mobilità ed il verde di compensazione ambientale;
- c) Le aree di verde privato e/o condominiale di pertinenza delle costruzioni ed il verde di compensazione ambientale per il miglioramento della biopotenzialità;
- d) Gli spazi permeabili negli ambiti urbani;
- e) Gli slarghi e le piazze con funzioni di qualificazione dell'ambiente urbano;
- f) Il sistema dei percorsi ciclabili e pedonali;
- g) Le aree a verde boscato, il patrimonio arboreo di pregio da tutelare, le zone di tutela naturalistica, il verde di riassetto del paesaggio negli ambiti periurbani;
- h) I corridoi ecologici e le aree di rinaturazione laterali ai canali, ai corsi d'acqua, ai rii;
- i) Il sistema degli interventi di diversa tipologia necessari a prevenire e mitigare i rischi di inquinamento (acustico, atmosferico, elettromagnetico, ecc.);
- l) Il sistema degli interventi necessari a prevenire i rischi naturali ed in particolare quelli indispensabili a prevenire il rischio idraulico, il rischio idrogeologico, il rischio sismico;
- m) Il sistema degli interventi per la tutela della viabilità storica, per il miglioramento della viabilità urbana e rurale;
- n) Il sistema degli interventi per il risparmio energetico e la promozione delle fonti alternative;
- o) Il sistema degli interventi per la promozione della raccolta differenziata e il trattamento dei rifiuti solidi urbani.

Costituiscono altresì dotazioni ecologiche, che non possono essere computate tra le aree standard di urbanizzazione primaria e secondaria, le aiuole e alberature stradali, le aree a verde pubblico inferiori a 50 MQ, nonché le fasce di rispetto e ambientazione stradale specificatamente individuate nella cartografia di PSC, le fasce previste a verde pubblico lungo le strade urbane di attraversamento e lungo le strade extraurbane fino ad una profondità di 15 ml. dall'asse stradale. Dette aree e fasce, se opportunamente alberate ed attrezzate con cespugli e percorsi ciclopedonali atti a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, potranno essere conteggiate tra le aree destinate a parcheggio pubblico di U1 a diretto servizio degli insediamenti, a condizione che il rapporto tra l'estensione delle aree considerate e il numero di posti auto effettivamente utilizzabili non sia superiore a 25 Mq/posto auto considerando nel conteggio anche gli spazi di accesso e manovra del parcheggio.

Art. 56 – Obbligo delle dotazioni ecologico – ambientali

1. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico – ambientali sono richiesti tanto nel territorio urbanizzato e urbanizzabile quanto nel territorio rurale per tutti gli interventi urbanizzativi ed edificatori che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. L'obbligo delle dotazioni e la competenza della loro realizzazione è regolamentata negli stessi termini e con le stesse eccezioni fatte al precedente Capo II° per il reperimento e la realizzazione delle corrispondenti "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti".

3. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico – ambientali di cui alle lettere c); d); f); i); l); m); o); è obbligatorio per tutti gli interventi conservativi, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione che comportano un aumento di SC e/o di carico urbanistico indipendentemente dall'ambito in cui essi ricadono.

4. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui alla lettera b) sono richiesti in tutti gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione che riguardano la viabilità pubblica, con obbligo di arretramento della edificazione dal confine stradale.

Per quanto riguarda il verde di compensazione ambientale, questa specifica dotazione ecologica è richiesta in tutti gli interventi che, per qualsiasi motivo, contengono l'abbattimento di alberature d'alto fusto, di siepi, di macchie di vegetazione spontanea. In tali casi, in sede d'intervento andrà concordata con il competente Ufficio Comunale la quantità di aree da piantumare a compensazione del patrimonio vegetale abbattuto; detta piantumazione, ove esista lo spazio, dovrà essere fatta sulle aree di proprietà del richiedente il titolo abilitativo, altrimenti andranno indicate dal Comune le aree idonee tra quelle già in disponibilità del pubblico demanio.

5. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui alle lettere a); e); sono richiesti nelle zone di nuovo insediamento tramite PAU;

6. Gli interventi di manutenzione, riqualificazione degli impianti verdi e di formazione di corridoi ecologici di cui alle lettere g) ed h) sono prescritti per tutti gli interventi edilizi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria e che ricadono su aree ed ambiti per i quali il PSC impone le corrispondenti specifiche misure di salvaguardia e tutela.

Art. 57 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico – ambientali

1. La competenza della realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui al precedente articolo 56, è sempre del soggetto attuatore e dove alle stesse provveda l'Amministrazione Comunale ovvero i soggetti gestori delle reti per esigenze di coordinamento o per motivi di pubblica utilità, il privato interessato al titolo abilitativo del processo edilizio, colui che presenta la DIA ovvero il soggetto titolare dell'intervento urbanizzativo dovranno corrispondere gli oneri conseguenti nei modi di legge.

CAPO V – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Art. 58 – Definizione

1. Corrispondono alle aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore, per l'assistenza socio-sanitaria, per servizi amministrativi e civili, per attività culturali e associative, per attività e manifestazioni a grande concorso di pubblico, a parchi pubblici urbani e territoriali, a spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive che hanno interesse sovracomunale in quanto destinate di norma a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del comune.

2. La pianificazione comunale recepisce i servizi di livello sovracomunale esistenti e rinvia agli accordi territoriali stipulati ai sensi dell'articolo 15 della Lg. Rg. 19/2002:

a) la realizzazione delle infrastrutture di interesse generale previste dal PTCP nonché delle infrastrutture, opere o servizi cui è subordinata l'attuazione dei piani urbanistici comunali;

b) gli interventi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico ovvero la realizzazione di dotazioni ecologiche ed ambientali di rilievo sovracomunale;

c) i progetti di tutela, recupero e valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali del territorio di rilievo sovracomunale.

3. Gli accordi di programma di cui al comma 2 possono prevedere forme di perequazione territoriale, anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati. Agli accordi di programma si applica, per quanto non previsto dalla Lg. Rg. 19/2002, la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all'articolo 15 della Legge n. 241 del 1990.

4. Rientrano tra le attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale anche le aree e gli immobili che, pur non essendo individuati nelle cartografie di PSC con specifiche siglature in quanto ricadono in ambiti a prevalente destinazione residenziale e/o produttiva e/o di servizi di rilievo comunale, contengono servizi pubblici con bacino di utenza di norma di livello sovracomunale.

Art. 59 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale

1. Le attrezzature ed i servizi di rilievo sovracomunale sono decisi da PTCP in conformità agli atti di indirizzo e coordinamento della Regione, in accordo con i Comuni.

Art. 60 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale

1. La realizzazione delle attrezzature e dei servizi di rilievo sovracomunale è competenza della Pubblica Amministrazione, che può delegarne l'attuazione a soggetti privati ai sensi di legge.

CAPO VI – Disciplina dei parcheggi e modalità per la loro attuazione

Art. 61 – Definizione

1. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti articoli 49 e 52 ed i parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni richiesti dal REU, si suddividono nelle seguenti categorie:

PU1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti (articolo 49 del REU);

PU2 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria e cioè non a diretto servizio degli insediamenti (articolo 52 del REU);

Pp = Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici.

2. Gli stalli per stazionamento autovetture nei parcheggi PU1; PU2; Pp devono avere dimensioni minime di ml. 3,50 x 5,00 nel caso di parcheggi per portatori di handicaps e di ml. 2,50 x 5,00 negli altri casi.

3. Gli stalli per lo stazionamento degli autotreni, con particolare riferimento alle zone produttive, devono avere dimensioni adeguate a consentire la sosta degli autoarticolati e dei camion con il rimorchio (ml. 3,50 x 20,00)

Art. 62 – Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1)

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria PU1 sono parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato ed urbanizzabile, le esigenze di sosta e di parcheggio dovute al carico urbanistico indotto dagli insediamenti.

2. I parcheggi PU1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati esternamente alle recinzioni in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU1 sono completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono; esse vanno realizzate nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano i singoli ambiti o zone.

4. Ai fini della distanza dal confine di zona D3, non si tiene conto dei parcheggi PU1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.

5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU1, si considera mediamente un posto auto pari a 20 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU1 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU1 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.

6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.

7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU1, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 10 posti/auto, a meno che non siano previsti spazi appositi fuori dalle aree PU1.

8. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo PU1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SC, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.

9. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi PU1 sono richiesti in rapporto alla SC del progetto.

10. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione del RUE e negli ambiti del territorio rurale, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse secondo quanto previsto al precedente articolo 43.

11. La dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è specificata nelle norme di zona e sub ambito; ove ciò non avvenga, in sede di intervento i parcheggi PU1 vanno reperiti in rapporto all'aumento di carico urbanistico indotto dall'intervento stesso secondo le quantità di seguito evidenziate. Gli usi indicati sono quelli specificati al successivo titolo VI, Capo IV.

- Abitazioni private (Uso 1.1)	10 Mq/37 Mq di SC
- Abitazioni agricole (Uso 6.1)	10 Mq/37 Mq di SU
- Abitazioni collettive (Uso 1.2)	10 Mq/37 Mq di SC
- Asili nido e scuole materne (Uso 2.1)	20 Mq/100 Mq di SC
- Scuole dell'obbligo (Uso 2.2)	20 Mq/100 Mq di SC
- Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3)	40 Mq/100 Mq di SC
- Servizi religiosi (Uso 2.4)	40 Mq/100 Mq di SC
- Attrezzature del verde (Uso 2.5)	3 Mq/100 Mq di area a parco
- Esercizi di vicinato (Uso 3.1)	40 Mq/100 Mq di SC
- Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):	

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita 60 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita 80 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita 100 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita 150 Mq/100 Mq di Sv
- Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):
- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita 40 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita 60 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita 80 Mq/100 Mq di Sv
- Botteghe (Uso 4.1) 15 Mq/100 Mq di SC
- Pubblici esercizi (Uso 4.2):
- per esercizi fino a 400 mq. 40 Mq/100 Mq di SC
- per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq. 60 Mq/100 Mq di SC
- per esercizi oltre 1.000 mq. 100 Mq/100 Mq di SC
- Uffici e studi (Uso 4.3) 40 Mq/100 Mq di SC
- Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4) 60 Mq/100 Mq di SC
- Attrezzature espositive (Uso 4.5) 100 Mq/100 Mq di SC
- Attrezzature ricettive (Uso 4.6) 40 Mq/100 Mq di SC
- Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7) 40 Mq/100 Mq di SC
- Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8) 40 Mq/100 Mq di SC
- Attrezzature culturali (Uso 4.9) 40 Mq/100 Mq di SC
- Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10) 100 Mq/100 Mq di SC
- Attrezzature sportive–ricreative (Uso 4.11):
- per impianti scoperti 10% area d'intervento;
- per impianti coperti 80 Mq/100Mq di SC
- Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13) 10% area d'intervento
- Opifici artigiani (Uso 5.1) 5% SF
- Impianti industriali (Uso 5.2) 5% SF
- Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3) 60 Mq/100 Mq di SC
- Magazzini e depositi (Uso 5.4) 20 Mq/100 Mq di SC

Art. 63 – Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2)

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria PU2 sono parcheggi pubblici di interesse generale che debbono soddisfare, in modo puntuale, all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio della popolazione comunale, della popolazione turistica e del fabbisogno di parcheggi dovuto al carico urbanistico indotto dalle attrezzature collettive.

2. I parcheggi PU2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici soggetti a PAU, essi, ove richiesti dalle norme d'Ambito, vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU2 sono parzialmente a carico degli interventi diretti convenzionati o urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal REU; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.

4. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU2, si considera mediamente un posto auto pari a 20 mq. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU2 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU2 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.

5. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.

6. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici–motociclo per ogni 10 posti/auto, a meno che al di fuori delle aree PU2 non siano previsti spazi appositi.

Art. 64 – Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp)

1. I parcheggi e le autorimesse Pp sono spazi scoperti e coperti riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale. Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del soggetto che presenta la DIA o gli altri titoli abilitativi. Per i parcheggi Pp connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, di pubblici esercizi, dovrà essere assicurato l'uso da parte della clientela.

2. I parcheggi Pp fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso, ai successivi comma 11 e 12. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.

3. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo Pp sono richiesti in rapporto all'aumento di SU, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.

4. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi Pp sono richiesti in rapporto alla SU del progetto.

5. Quando nella stessa unità edilizia vi sia compresenza di più usi, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; a tale fine le quote di parcheggi Pp richieste dalle normative d'ambito in base alla funzione d'uso prevalente assegnata all'ambito stesso, andranno incrementate delle quote derivanti dalla eventuale presenza nei progetti di usi complementari per i quali sono previsti standard superiori a quelli dell'uso prevalente.

6. Le dimensioni minime del posto auto devono essere di 2,50 x 5,00 ml e ai fini del dimensionamento dello standard minimo espresso in Mq. di superficie destinata a parcheggio ad ogni posto auto non possono corrispondere più di 25 mq. di area destinata a Pp compresi gli spazi di accesso e manovra.

7. I parcheggi Pp, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'articolo 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

8. Al solo fine della quantificazione dello standard di parcheggi di tipo Pp di pertinenza di edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a 3,50 mt., si utilizza per il calcolo del volume utile (VU) una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla altezza utile effettiva.

9. Previa stipula di un atto d'obbligo o convenzione con il Comune è possibile, in casi del tutto particolari, il reperimento dei parcheggi Pp in altre aree di cui il richiedente il titolo abilitativo dimostri la disponibilità e che siano ubicate in modo idoneo a garantire funzionalità all'intervento. Tali aree potranno essere garantite all'uso stabilito con atto d'obbligo o convenzione per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tale dotazione di parcheggi.

10. Nell'area a parcheggi di tipo Pp relativi ad usi commerciali andrà ricavato 1 posto/bici-motociclo ogni 10 posti/auto.

TITOLO V

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 65 – Parametri urbanistici

1. Gli **Ambiti Territoriali Unitari (ATU)** rappresentano le parti di territorio comunale che per caratteri propri, strategie, obiettivi di piano e regole di trasformazione, sono evidenziate graficamente nel PSC e disciplinate nel REU con criteri di omogeneità sia in riferimento alle funzioni e agli usi ammessi, sia in riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia.

2. La **Superficie territoriale (St)** è la superficie (espressa in ettari) degli ambiti del territorio individuati dalla pianificazione comunale tramite specifica simbologia grafica e regolamentati da apposite norme di attuazione. Alla St si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) per determinare la superficie (Su) edificabile in sede di piano urbanistico attuativo (PAU). In sede di progettazione attuativa, nell'ambito della St verranno ricavati:

- la superficie fondiaria (Sf);
- la superficie per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (S1);
- la superficie per le attrezzature e spazi collettivi (S2);
- la superficie per le dotazioni ecologiche e ambientali (S3).

3. La **Superficie fondiaria (Sf)** è la superficie (espressa in metri quadrati) suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla St una volta dedotte le aree per le infrastrutture di urbanizzazione ed eventualmente le aree per attrezzature e spazi collettivi e per dotazioni ecologiche e ambientali, previste dalle norme della pianificazione comunale o dai PAU.

La Sf può essere suddivisa in lotti, la cui superficie minima viene fissata dalle norme della pianificazione comunale. Alla Sf si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) per calcolare la superficie utile edificabile ($Uf = Sc/Sf$). Per l'applicazione delle norme che riguardano il territorio rurale per Sf si deve intendere la SAU dell'azienda interessata.

4. La **Superficie per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (S1)** è la superficie necessaria per la realizzazione delle infrastrutture di cui al precedente articolo 49. Essa è determinata dal POT o dal PAU per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare, mentre è fissata come quota minima per gli interventi diretti dal PSC.

5. La **Superficie per le attrezzature e spazi collettivi (S2)** è la superficie necessaria per la realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi di cui al precedente articolo 52. Essa può essere determinata dal POT o dal PAU per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare.

6. La **Superficie per le dotazioni ecologiche e ambientali (S3)** è la superficie necessaria per la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali di cui al precedente articolo 55. Essa può essere determinata dal POT per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare.

7. La **Superficie minima di intervento (Sm)** è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico o edilizio. La Sm per gli interventi urbanistici (da attuarsi mediante PAU) è determinata dal POT o dal PAU, mentre per gli interventi edilizi ad attuazione diretta è determinata dal REU.

8. Si definisce **Carico urbanistico (Cu)** di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale Cu si valuta applicando i relativi "standards" delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

9. Si definisce **Capacità insediativa (Ci)** di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 37 mq. di superficie complessiva (Sc).

10. La **Distanza di un edificio (D)**, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della Sq dell'edificio stesso, e su quello della Sq dell'altro edificio oppure sul confine considerato. Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non presentino Sc.

11. L'**indice di visuale libera (VL)** di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte del medesimo edificio o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte preso in considerazione, misurata rispetto all'altro fronte del medesimo edificio o al confine considerato, e la sua altezza Hf. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula : $VL = D/Hf$

12. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato. Le misure delle distanze da considerare sono:

La **distanza da un confine di proprietà (D1)**

La **distanza da un altro edificio (D2)**

La **distanza da un confine di zona urbanistica (D3)**

La **distanza dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua (D4)**

Per la misura di tali distanze, nonché per gli indici di visuale libera VL, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme d'ambito del REU ed i limiti di arretramento dalle strade evidenziati nel REU che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di recupero con modifica della sagoma. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere e da giardino, per le quali sono però da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e le prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento.

Art. 66 – Norme sulle distanze

1. Ai fini dell'applicazione del presente articolo del REU, relativamente agli edifici a destinazione abitativa si considerano "pareti finestrate" le pareti perimetrali verticali, sulle quali si apra almeno un infisso esterno verticale che permetta di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente, di uno spazio chiuso (vano o locale), destinato alla fruizione dell'utenza di una Unità Immobiliare; relativamente ad edifici a destinazione produttiva non si considerano pareti finestrate le pareti perimetrali verticali di edifici ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente infissi esterni verticali posti a non meno di 4 ml di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (shed o simili).

2. Qualora le seguenti norme prevedano specificazioni di distanze relative a pareti cieche, nuove finestre possono essere aperte su pareti esistenti, compatibilmente con le altre norme del presente REU, solo a condizione che siano rispettate le distanze minime stabilite. In caso differente potranno essere realizzate luci che non permettano la possibilità di vedute. Analogamente si opera nel caso di cambio di utilizzazione di vani o locali.

3. Relativamente alle distanze D1 e D4:

- Negli interventi MO, MS, RC: D1 e D4 = valore preesistente.

- Negli interventi RE: D1 e D4 maggiore o uguale al valore preesistente.

- Negli interventi NC: D1 e D4 maggiore o uguale a m 5 nella generalità dei casi, D1 e D4 maggiore o uguale a m 3 nel caso di pareti cieche.

- Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto a interventi RE anche tramite demolizione e fedele ricostruzione e ampliamenti sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

- In base ad un accordo con la proprietà confinante, è consentito costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

4. Relativamente alle distanze D2, la distanza tra edifici (che non siano uniti o aderenti) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti:

- Negli interventi MO, MS, RC, RE: D2 = valore preesistente.

- Negli interventi NC, quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a ml 12: D2 maggiore o uguale a m 10.

- Negli interventi NC, quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a ml 12: D2 maggiore o uguale a ml 10; D2 maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

- Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai punti precedenti, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione, i limiti di cui ai punti precedenti vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

5. Le norme di cui ai precedenti commi 3 e 4, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, non si applicano nei seguenti casi:

- per i manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio;

- per le strutture di arredo urbano ;

- per i corpi di fabbrica completamente interrati, che possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza dei confini;

- per i muri di recinzione con H inferiore a ml 2,4;

- per la realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi sui fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;

- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti;

- per le scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

Art. 67 – Criteri per l'applicazione dell'indice VI (visuale libera)

1. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate che non finestrate. La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.

2. Ad integrazione di quanto previsto dal sopra esteso comma 1 dell'articolo 65, l'indice VI si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto. In questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera. La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10.

3. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta. La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 10.

4. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati. Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti ad una distanza inferiore a 10 metri è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione, fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente dove le normative d'ambito consentono il mantenimento della visuale libera esistente.

5. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

6. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, in tutte le pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

7. Negli ambiti relativi al tessuto insediativo storico del PSC, al solo fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi tramite restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati e non per determinare la posizione del fabbricato rispetto alle strade e piazze pubbliche. In tali casi è consentito il

mantenimento delle finestre esistenti ed anche l'apertura di nuove finestre e luci tanto sui fronti che prospettano su spazi pubblici quanto sui fronti che prospettano su spazi privati, nel rispetto del Codice Civile.

Art. 68 – Parametri edilizi

1. **Edificio** è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.

Rientrano tra gli edifici, tra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche parzialmente), parcheggi multipiano.

2. Si definisce **unità edilizia (o organismo edilizio)** l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione che presenta caratteri di autonomia dal punto di vista funzionale è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria unità edilizia. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due unità edilizie indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare una unica unità edilizia.

Gli organismi edilizi sono costituiti da:

- spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
- spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
- spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
- locali e vani tecnici.

L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.

3. Si definisce **unità immobiliare (U)**, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, così come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

4. Sono **pertinenze** di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza o lotto, corpi accessori staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica, altri impianti), ed inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, ecc... Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con la unità edilizia.

5. Si definisce **unità poderale agricola** l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, dai terreni di una azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

6. Il **Volume di un fabbricato (V)** è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ciascun piano per le relative altezze lorde (misurate cioè da pavimento a pavimento e/o da pavimento ed intradosso del solaio di copertura). Ai fini del calcolo del V lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente in cm 30.

7. La **Superficie coperta (Sq)** è l'area corrispondente alla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e pensiline di larghezza inferiori a m 1,50. Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di logge, balconi chiusi, bow windows e porticati.

8. Il **Rapporto massimo di copertura (Q)** è il rapporto massimo consentito tra la superficie coperta (Sq) e la Sf, e viene espresso in valore percentuale.

9. La **Superficie utile (Su)** è data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della superficie in orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra con la esclusione di:

- autorimesse interrate, seminterrate e al piano terra nella misura non superiore a mq 1,5 ogni 6 mq di Su;
- cantine interrate, seminterrate e al piano terra nella misura non superiore a mq 1,5 ogni 6 mq di Su;
- servizi tecnici del fabbricato (locale macchine ascensore, centrale termica, elettrica o di condizionamento) fino ad un massimo di mq 20;
- lavanderia, stenditoio, deposito cicli, deposito rifiuti nella misura non superiore a mq 1 ogni 5 mq di Su;
- porticati di uso privato, logge coperte e balconi nella misura non superiore a mq 1 ogni 5 mq di Su; porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con più di quattro alloggi) tra cui in particolare i porticati relativi ad edifici su pilotis;
- servizi tecnici del fabbricato (locale macchina ascensore o montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni igienico-ambientali interne ed esterne ai fabbricati);
- tettoie e/o pensiline a sbalzo o appoggiate a muri del fabbricato fino ad un massimo del 10% della Su totale.

Le precedenti esclusioni non si applicano per la parte eccedente quelle sopra indicate e devono essere riferite ad ogni unità immobiliare oggetto di intervento.

Sono pure esclusi dal calcolo della Su i collegamenti orizzontali e verticali (misurati in proiezione orizzontale) dei locali di cui all'elenco precedente.

In ogni caso i locali chiusi esclusi dal calcolo della Su non potranno superare l'altezza interna media di m 2,40, eccetto il caso che sia necessaria un'altezza superiore per dimostrate esigenze tecniche.

Il sottotetto è escluso dal calcolo della Su qualora l'altezza interna media netta (rapporto tra volume interno e superficie interna) non ecceda i m 1,80 e l'altezza massima non ecceda i m 3,00. Se non sono rispettate tali condizioni, viene computata come superficie utile la porzione di sottotetto la cui altezza media supera i m 2,70.

10. La **Superficie accessoria** di un'unità edilizia (**Sa**), è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie cui l'unità edilizia è destinata.

Costituiscono pertanto Sa :

- a) le cantine e gli altri locali di servizio posti al piano interrato, seminterrato, rialzato e/o terra;
- b) le superfici dei locali ad uso privato localizzati al piano sottotetto, aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) compresa tra 1,70 e 2,40 metri;
- c) le autorimesse pertinenziali ad uso privato eccedenti i 27 mq/100 mq di SU esclusi comunque i relativi spazi di accesso e manovra;
- d) le scale interne all'alloggio o alle superfici produttive anche se di collegamento tra la superficie utile e la superficie accessoria;
- e) i serbatoi, i silos, le tettoie aperte su più di due lati e di profondità non superiore a 2 metri, le cisterne destinati allo stoccaggio di prodotti e materie prime purché non costituiscano essi stessi superfici e volumi d'esercizio di attività produttive specifiche quali cantine, depositi carburanti, attività molitorie e assimilabili.

La Sa si calcola al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile né superficie accessoria così come evidenziato al comma precedente.

La Superficie accessoria di un'unità edilizia non potrà comunque essere superiore :

- al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;
- al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera;
- al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui all'articolo 102) e comunque in quantità non superiore a 1000 Mq.

11. L'indice di visuale libera (VL) di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte del medesimo edificio o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte preso in considerazione, misurata rispetto all'altro fronte del medesimo edificio o al confine considerato, e la sua altezza Hf. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula : $VL = D/Hf$

12. La **Superficie complessiva (SC)** di un'unità edilizia o immobiliare è una misura convenzionale che dipende dalla sua superficie utile (Su) e dalla sua superficie accessoria (Sa), e che si calcola applicando la seguente formula : $SC = SU + 60\% Sa$

La SC si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, secondo quanto specificato dai commi precedenti.

13. Al fine della determinazione dell'altezza del fabbricato, l'**altezza del fronte di un fabbricato (Hf)** è data dalla differenza tra la quota del terreno sistemato e la quota dell'intradosso del solaio di copertura misurata nel punto medio sul piano verticale di facciata.

Nel caso di fronti ad altezza variabile l'altezza del fronte è data dal rapporto tra superficie e sviluppo dello stesso.

14. L'**altezza di un fabbricato (H)** è data dalla media delle altezze dei vari fronti, calcolati secondo i criteri di cui al comma precedente. I valori di H espressi nelle norme di edificazione sono da intendersi come valori massimi raggiungibili.

15. L'**Indice di fabbricabilità territoriale (It)** rappresenta il rapporto tra il volume massimo edificabile espresso in metri cubi per ogni ettaro di St.

16. L'**Indice di fabbricabilità fondiario (If)** rappresenta il volume massimo edificabile espresso in metri cubi per ogni metro quadrato di Sf. Per interventi sul territorio rurale è da intendersi riferito alla SAU e non alla Sf. Comunque non deve superare il rapporto di 3 mc/mq.

17. L'**Indice di utilizzazione territoriale (Ut)** rappresenta il rapporto tra la superficie utile massima edificabile espressa in metri cubi per ogni ettaro di St.

18. L'**Indice di utilizzazione fondiario (Uf)** rappresenta la superficie utile massima edificabile espressa in metri quadri per ogni metro quadrato di Sf. Per interventi sul territorio rurale è da intendersi riferito alla SAU e non alla Sf.

19. Per **Superficie Agricola Utilizzata (SAU)** si intende la superficie di pertinenza di una unità poderalo agricola, depurata dalle tare improduttive. Per le norme relative al territorio rurale, si fa riferimento alla SAU della azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-unitaria autonoma.

20. La **Sagoma del fabbricato** è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1,5) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

TITOLO VI

QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO

CAPO I – REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE

Art. 69 – Ambito e limiti di applicazione

1. L'attività di trasformazione del suolo e l'attività edilizia nel territorio comunale sono regolate dalle disposizioni di seguito elencate che individuano i "Requisiti minimi fisici e di qualità ambientale per l'edificazione" da applicarsi anche per gli interventi soggetti a titoli abilitativi rilasciati in base alle norme e alla strumentazione urbanistica del PRG previgente fatte salve dal REU.

Art. 70 – Caratteristiche dei locali

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

CATEGORIA A – comprendente i locali di abitazione;

CATEGORIA S – comprendente i locali accessori e di servizio.

2. Sono considerati locali di abitazione gli ambienti nei quali la permanenza delle persone ha carattere di abitudine o di continuità. I locali di abitazione si suddividono nelle seguenti sottocategorie :

A1 a) soggiorni, pranzi, cucine, camere da letto;

b) uffici, aule scolastiche, sale da lettura, tavernetta e studio;

A2 a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

b) laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici in edifici di cura ed ospedalieri;

c) officine meccaniche, laboratori industriali ed artigianali, cucine per collettività ed altri ambienti di lavoro;

d) parti di autorimesse in cui si effettuano riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

e) magazzini, depositi o archivi il cui funzionamento comporti una prolungata permanenza delle persone.

3. Sono considerati locali accessori o di servizio gli ambienti in cui la permanenza delle persone non si prolunga oltre il tempo strettamente indispensabile allo svolgimento delle specifiche funzioni o delle operazioni a cui gli ambienti stessi sono destinati, sempre che tale permanenza non abbia carattere di abitudine o di continuità. I locali accessori o di servizio si suddividono nelle seguenti sottocategorie :

S1 Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;

S2 a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie ovvero 10 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non si prolunghi oltre il tempo strettamente necessario per le operazioni di carico-scarico e di pulizia;

d) lavanderie, stenditoi, ripostigli, cantine con superficie superiore a 5 mq;

e) stalle, porcilaie, ecc.;

S3 a) disimpegni inferiori a 12 mq;

b) cantine, ripostigli e magazzini inferiori a 5 mq;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) autorimesse;

e) locali per macchine con funzionamento automatico. Per tali locali sono fatte salve le speciali disposizioni più restrittive degli Enti preposti alla sorveglianza, al controllo e alla gestione degli impianti suddetti.

4. I locali non espressamente compresi negli elenchi precedenti saranno classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale.

Art. 71 – Caratteristiche dei locali di abitazione (Categoria A)

1. Le misure minime lineari, superficiali e cubiche dei locali di abitazione compresi nella Categoria A non devono essere inferiori a:

- metri lineari 2,40;

- metri quadrati 9,00;

- metri cubi 24,30.

2. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di Mq. 9 se per una persona e di Mq.14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.

3. Gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28, se per una persona, e mq. 38 se per due persone.

4. Nelle nuove costruzioni i locali di categoria A debbono soddisfare il requisito della profondità in relazione al suo rapporto illuminante e aerante; pertanto tutti i locali di categoria A avranno profondità dei vani misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata minore o uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento al punto più alto della superficie trasparente dell'infisso.

5. Per i locali destinati a negozi, le misure minime lineari, superficiali e cubiche non devono essere inferiori a:

- metri lineari 3;
- metri quadrati 20;
- metri cubi 60.

6. L'altezza netta minima dei locali di Categoria A non deve essere inferiore alle seguenti misure:

- per i locali della Sottocategoria A1 : h = 2,70 ml;
- per i locali della Sottocategoria A2 : h = 3,00 ml.

I locali appartenenti alla Categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni. I rapporti illuminanti minimi tra le superfici finestrate e le superfici pavimentate dei locali delle Sottocategorie A1 e A2 non devono essere inferiori a 1/8, così come il rapporto aerante.

7. Le disposizioni precedenti non si applicano in caso di restauro o di risanamento conservativo di edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 e successive modificazioni.

Art. 72 – Caratteristiche dei locali accessori o di servizio (Categoria S)

1. L'altezza minima dei locali di Categoria S non deve essere inferiore a mt. 2,40. I locali di Categoria S – ad eccezione di quelli compresi nella Sottocategoria S3 – devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni o da cavedi oppure devono essere dotati di impianti di ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. In ogni caso deve essere assicurata, prima che si diffondano, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.).

2. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

3. Per i locali delle Sottocategorie S1 e S2 il rapporto illuminante minimo tra superficie finestrata e superficie netta di pavimento non deve essere inferiore a 1/12. In tali casi la superficie minima finestrata non potrà essere inferiore a mq. 0,40.

Art. 73 – Chiostrine o cavedi e intercapedini

1. La costruzione di chiostrine o cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi. Le chiostrine o cavedi devono avere una superficie non inferiore ad un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che le delimitano. In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:

- a) ml. 3,00 se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
- b) ml. 4,00 se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;

2. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.

3. I cavedi e le chiostrine potranno areare ed illuminare solo locali di Categoria S non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 74 – Piani interrati o seminterrati

1. I piani interrati e seminterrati devono essere destinati a locali compresi nella Categoria S, fatte salve le possibilità di deroga previste per le parti fuori terra.

Art. 75 – Acque reflue

1. Le acque nere debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente Gestore o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

2. 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 le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione e demolizione 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.

Art. 76 – Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, dai cortili e dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici (che non siano soggetti al dilavamento di sostanze idro-inquinanti), devono essere convogliate nella fognatura comunale per acque bianche, o in altro recettore idoneo secondo le norme vigenti in tale materia.

2. Ove la fognatura comunale sia assente o non idonea a recepire acque bianche provenienti dai nuovi insediamenti, è obbligatoria l'adozione di misure di protezione idraulica del territorio da valutare di volta in volta in relazione alle specificità dell'intervento programmato, prevedendo, ove necessarie, idonee vasche volano di stoccaggio temporaneo delle piogge critiche da sottoporre al parere dei competenti uffici preposti al governo delle acque, all'ARPA e all'ASL.

3. E' vietata la realizzazione di opere ed interventi senza adottare le necessarie misure di prevenzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee nonché la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione dell'Ente competente.

4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di permesso di costruire o di D.I.A., dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti, ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

Art. 77 – Permeabilità dei suoli

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime dettate dalle norme del presente REU.

2. I parcheggi pubblici e ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq 4 per albero e, delimitata rispetto ai posti-auto, da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto. In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

CAPO II – REQUISITI MINIMI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO

Art. 78 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo.

3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temute, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o di presentare la denuncia di inizio attività.

5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia.

Art. 79 – Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico – artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

2. Negli edifici classificati di interesse storico–culturale–testimoniale o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano del colore e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.

4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti in conformità al Piano del colore e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.

5. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvengano durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

Art. 80 – Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;

- cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 3,00 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi di nuova realizzazione dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;

- le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 3,00 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.

3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art. 81 – Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal REU, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 82 – Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.

3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art. 83 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici o marciapiedi, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 84 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada.

2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà eventualmente assoggettata ad apposita tassa.

3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

4. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

Art. 85 – Strade, passaggi privati e cortili

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

3. I cortili, intesi come parti delle aree di pertinenza delle costruzioni non sistemate a verde permeabile o a parcheggi scoperti pavimentati in materiali filtranti, devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il deflusso delle acque meteoriche.

4. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

Art. 86 – Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici

1. Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale, per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneo avviso alle aziende che esercitano quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

Art. 87 – Obbligo di ripristino delle strade

1. Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare, perfettamente sgombra e ripulita, a sue cure e spese, l'area pubblica che venne racchiusa nell'assito e comunque occupata per la fabbrica.

2. Nell'ipotesi di mancato ripristino, tali opere saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del proprietario per il quale venne fatta la manomissione; detta spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico, fatta in base ad apposita tariffa, dovrà essere trattenuta sul deposito cauzionale da effettuarsi all'atto della richiesta di occupazione del suolo pubblico e ove questo risulti insufficiente, dovrà essere rifiuta entro quindici giorni dalla notifica dell'avviso di pagamento che verrà fatta al proprietario.

Art. 88 – Recinzioni

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e ed alla tipologia prevalente del fronte strada. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada e dalle curve previste dal Codice della Strada, e dal REU, nonché richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

3. Ogni intervento comporta la messa a norma rispetto alle distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada, e dal presente REU.

Art. 89 – Numerazione civica

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).

2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione ed è soggetta alle sanzioni previste.

CAPO III – ARREDO URBANO E OPERE MINORI

Art. 90 – Elementi di arredo urbano

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:

- a) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- b) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- c) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- d) arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
- e) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- f) bacheche;
- g) fioriere;
- h) mostre provvisorie.

2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

3. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. 490/99 e successive modificazioni. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

Art. 91 – Cartellonistica

1. Su tutto il territorio comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela quali ad esempio le norme per il Piano del colore e dell'arredo urbano nel centro storico, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate :

a) nel caso di installazione di cartellonistica su strada comunale o comunque in zone di proprietà pubblica, essa non deve determinare disturbo, per posizioni, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare nel rispetto delle vigenti norme del codice della strada e conseguentemente del regolamento di Polizia urbana;

b) I colori vietati, per la pubblicità privata o indicatori privati di ditte o simili, sono quei colori compresi nel nuovo codice stradale similari e più specificamente:

- fondo giallo scritta nera
- fondo blu scritta bianca
- fondo bianco scritta nera
- fondo bianco e bordatura rossa.

c) Gli indicatori in questione devono essere installati al piano terra, anche in aree cortilive private, dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori di direzione. In caso di più attività da segnalare, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa. Non sono ammessi indicatori di attività a piani superiori al terra, salvo sotto forma di vetrofanie.

d) Nessun indicatore di attività è consentito su:

- strutture aggettanti (balconi, pensiline, tettoie)
- muratura in mattoni a vista o pietra
- edifici di carattere monumentale o vincolati dalla legge.

Non sono consentite forme di pubblicità dipinte o incollate alla sede stradale o sul marciapiede.

e) E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività. La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata a cura degli interessati entro 30 gg. dalla data di cessazione dell'attività. In caso di non ottemperanza l'amministrazione comunale ordina la rimozione, assegnando i termini e provvedendo d'ufficio alla rimozione stessa addebitando le spese sostenute al titolare della cessata attività, fatte salve le sanzioni amministrative. Sopra gli indicatori di attività è obbligatorio apporre il numero e la data dell'autorizzazione.

Art. 92 – Insegne e targhe

1. E' vietata l'apposizione di più di una insegna per ogni apertura. Non è consentita l'apposizione di targhe soprastanti tende. Non sono ammesse insegne ortogonali (a bandiera e a lettura laterale). I marchi, se riferiti ad uno stesso edificio, devono uniformarsi per dimensioni, posizioni e materiali.

Art. 93 – Tende aggettanti

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.

2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.

3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:

- essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
- rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm. 20 per parte;
- essere priva di pendagli e frange;
- le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e presentare colori tra loro armonizzati;
- le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
- non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.

Art. 94 – Bacheche

1. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentito nei seguenti casi e limiti:

- a) in corrispondenza di farmacie nelle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne
- b) delle dimensioni massime di cm. 30x50, anche luminose;
- c) pubblici esercizi per l'apposizione del menu listino, possono utilizzare bacheche di massimo 50x60 cm anche luminose;
- d) organi di pubblica amministrazione e associazioni legalmente riconosciute per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa a compiti di istituto in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione.

2. Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su spazio pubblico, o comunque visibili su spazi pubblici) devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di ml 1,00 di altezza, ml 1,20 di base, ml 0,15 di spessore.

3. Le bacheche non devono essere posizionate ad un'altezza superiore a ml 1,20 da terra.

4. In presenza di androni o portici le bacheche possono essere posizionate anche con appoggio al suolo purché non intralcino il pubblico passaggio e non abbiano ingombro superiore a ml 0,80 di larghezza del piedistallo d'appoggio a terra.

5. Le bacheche devono essere realizzate in legno, o in metallo, in armonia con i colori della facciata così come per i materiali della costruzione delle bacheche stesse.

Art. 95 – Indicatori di pubblico interesse

1. Per tali attività in deroga alle precedenti norme è ammesso l'uso di indicatori luminosi a "bandiera" purché unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività. Tali indicatori possono riportare solo il logo che esprime la categoria del servizio e non la denominazione per esteso delle attività.

Art. 96 – Edicole e chioschi

1. Per la vendita di giornali e riviste l'Amministrazione comunale può concedere, con apposita delibera consiliare, l'installazione su suolo pubblico o privato di manufatti chiusi specifici denominati edicole.

2. Detti manufatti dovranno avere superficie in pianta di non oltre 8 mq ed un'altezza massima di non oltre m 2,50.

3. I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto, e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicaps motori. I chioschi e le edicole possono essere collocati su appositi spazi pubblici anche nel centro storico, purché non intralcino la viabilità in genere. I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro. Devono inserirsi esteticamente nel contesto delle apparenze architettoniche e delle quinte sceniche che circondano la zona.

Art. 97 – Fioriere

1. La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad una attività di pubblico esercizio. E' ammessa solo a titolo temporaneo e comunque immediatamente rimovibile su richiesta dell'amministrazione pubblica. Non sono ammessi contenitori in materiale plastico.

Art. 98 – Mostre provvisorie

1. Le mostre provvisorie su suolo pubblico in occasione di fiere e mercati sono consentite per un massimo di 7 giorni. La concessione del suolo pubblico è subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi e di eventuali danneggiamenti da parte delle maestranze che intendono esporre la loro merce. Gli appositi spazi saranno concordati con l'Ufficio tecnico comunale che regolamenterà tali esposizioni senza arrecare pregiudizio alla viabilità ordinaria e straordinaria (ambulanze, ecc.)

Art. 99 – Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi

1. Non è consentita la fruizione stagionale, da parte dei clienti, di spazi esterni su suolo pubblico o privato, antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie.
2. Non è consentita per attività commerciali non configurabili a pubblici esercizi.
3. Gli spazi debbono comunque essere accessibili e dotati di servizi igienici idonei all'uso da parte di portatori di handicaps motori.

Art. 100 – Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare.

2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici.

4. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

CAPO IV – FUNZIONI ED USI URBANISTICI

ART. 101 – Articolazione e definizione

1. Gli usi previsti o ammessi nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale, sono articolati nelle seguenti categorie funzionali :

- 1 – Funzioni residenziali;
- 2 – Funzioni sociali a livello di quartiere;
- 3 – Funzioni commerciali al dettaglio;
- 4 – Funzioni terziarie;
- 5 – Funzioni produttive urbane;
- 6 – Funzioni produttive agricole;
- 7 – Funzioni speciali.

2. L'elenco degli usi si utilizza:

- per definire gli usi previsti e/o gli usi complementari e compatibili (ed eventualmente gli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito, area o zona individuata dagli strumenti urbanistici comunali;
- per definire i requisiti urbanistici necessari per un determinato uso;
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

3. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSC e del REU che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.

4. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle specifiche norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili.

5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.

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

7. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione edilizia o "permesso di costruire" gratuito ai sensi dell'articolo 9 lettera a) della Lg. 10/1977 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella di residenza agricola.

8. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dal PSC o dal POT, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal presente REU. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal REU per ciascun ambito, area o zona.

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

Art. 102 – Funzioni residenziali (1)

1. Abitazioni private (uso 1.1): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali.

2. Abitazioni collettive (uso 1.2): questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari.

Art. 103 – Funzioni sociali a livello di quartiere (2)

1. Asili nido e scuole materne (uso 2.1): questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

2. Scuole dell'obbligo (uso 2.2): questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

3. Servizi collettivi di quartiere (uso 2.3): questo uso comprende i vari servizi pubblici – o comunque di uso pubblico – a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

4. Servizi religiosi (uso 2.4): questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

5. Attrezzature del verde (uso 2.5): questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2.

Art. 104 – Funzioni commerciali al dettaglio (3)

(in base alla tipologia dimensionale)

1. Esercizi di vicinato (uso 3.1): questo uso comprende le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di piccola dimensione, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

2. Medio piccole strutture di vendita (uso 3.2): questo uso comprende gli esercizi ed i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 800 mq.

3. Medio grandi strutture di vendita (uso 3.3): questo uso comprende gli esercizi e i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. e fino a 1.500 mq.

4. Grandi strutture di vendita (uso 3.4): questo uso comprende le attività commerciali aventi superficie di vendita superiori a 1.500 mq.

Art. 105 – Funzioni terziarie (4)

1. Botteghe (uso 4.1): questo uso comprende le botteghe e laboratori dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e sono con essi compatibili dal punto di vista igienico – sanitario ed ambientale in conformità alla vigente legislazione in materia di tutela dal rumore e dal rischio di inquinamento.

2. Pubblici esercizi (uso 4.2): questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

3. Uffici e studi (uso 4.3): questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

4. Attrezzature amministrative e direzionali (uso 4.4): questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SC > 300 mq.

5. Attrezzature espositive (uso 4.5): questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

6. Attrezzature ricettive (uso 4.6): questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

7. Attrezzature per l'istruzione superiore (uso 4.7): questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

8. Attrezzature socio-sanitarie (uso 4.8): questo uso comprende i presidi socio-sanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature socio-sanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

9. Attrezzature culturali (uso 4.9): questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

10. Attrezzature per lo spettacolo (uso 4.10): questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

11. Attrezzature sportive-ricreative (uso 4.11): questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

12. Attrezzature per la mobilità (uso 4.12): questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari.

13. Attrezzature tecniche e tecnologiche (uso 4.13): questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

Art. 106 – Funzioni produttive urbane (5)

1. Opifici artigiani (uso 5.1): questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

2. Impianti industriali (uso 5.2): questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

3. Terziario produttivo avanzato (uso 5.3): questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

4. Magazzini e depositi (uso 5.4): questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

Art. 107 – Funzioni produttive agricole (6)

1. Abitazioni agricole (uso 6.1): questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi della legislazione vigente; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche secondo la legislazione regionale vigente;

2. Servizi agricoli (uso 6.2): questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

3. Allevamenti aziendali (uso 6.3): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata;

4. Impianti agroalimentari (uso 6.4): questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

5. Impianti tecnici complementari (uso 6.5): questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

6. Serre fisse (uso 6.6): questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

7. Allevamenti ittici (uso 6.7): questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

8. Lagoni di accumulo liquami (uso 6.8): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione.

Art. 108 – Funzioni speciali (7)

1. Infrastrutture per il territorio (uso 7.1): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (uso 7.2): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico.

3. Orti urbani (uso 7.3): questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

4. Impianti per la distribuzione carburanti e servizi auto (uso 7.4): questo uso comprende le diverse tipologie di impianti per la distribuzione carburanti al servizio diretto della rete stradale, nonché i servizi all'auto e all'automobilista.

5. Attività estrattive (uso 7.5): questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere strumentali all'attività estrattiva e/o di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla legge e dalle specifiche convenzioni comunali per l'esercizio dell'attività di cava da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale sulla base di articolato e dettagliato progetto esecutivo di coltivazione il cui rilascio del permesso è soggetto a tutti i preventivi pareri e/o nulla-osta degli Enti sovracomunali competenti (Regione-Provincia, Soprintendenza BBAA. etc) se ed in quanto richiesti dalle vigenti disposizioni urbanistiche, sismiche e geologiche-ambientali.

6. Campeggi e campi nomadi (uso 7.6): questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in strutture abitative temporanee/precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

7. Allestimenti cimiteriali (uso 7.7): questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

TITOLO VII - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

CAPO I – DEFINIZIONI E CONTENUTI

Art. 109 – Requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. I requisiti devono soddisfare le proposizioni esigenziali indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.

Art. 110 – Contenuti dei requisiti

1. Nel seguito per ciascun requisito sono indicati:

- la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106;
- le esigenze da soddisfare;
- i campi di applicazione;
- i livelli di prestazione, con le relative unità di misura;
- i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento);
- i modi per verificare il requisito a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).

2. Le esigenze da soddisfare articolano la proposizione esigenziale per ogni requisito.

3. i campi d'applicazione sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:

A – funzione abitativa;

B – funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;

C – funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

D – funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

E – funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

4. In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

5. I livelli di prestazione comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :

- livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito al successivo articolo 112. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 112, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente;

- livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo articolo 112, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:

- al modello di scomposizione del sistema ambientale (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);

- a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti; per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

6. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati. In tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal REU.

7. In sede progettuale, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:

- verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati

- progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente. La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;

- adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate dal REU (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;

- descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se il REU non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora attestazione che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

8. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;

- prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI2. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);

- eventuale collaudo da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;

- giudizio sintetico di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

9. I requisiti di cui al presente titolo sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo articolo 112.

Art. 111 – Limiti di applicazione dei requisiti

1. Poiché ogni requisito ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 110, comma 3 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica quali sono i requisiti pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto nel presente titolo del REU per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

2. Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.

3. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.

4. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato:

- allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente articolo 110, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;

- indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica ed i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;

- allega gli eventuali giudizi sintetici.

Art. 112 – Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero

1. I requisiti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
- cambio di destinazione d'uso.

2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'articolo 111.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al comma 1 del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.

4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

Art. 113 – Requisiti definiti da norme di settore

1. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

2. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

CAPO II – SICUREZZA IN CASO D'INCENDIO

Art. 114 – Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)

1. L'organismo edilizio deve essere concepito e costruito in modo che, in caso d'incendio:

- sia garantita per un determinato tempo la capacità portante dell'organismo edilizio e dei suoi componenti;
- siano limitate all'interno dell'organismo edilizio la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo;
- sia limitata la propagazione del fuoco agli organismi edilizi vicini;
- gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti;
- sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

2. Dovranno quindi in particolare essere controllati: l'inflammabilità dei materiali della costruzione, la dotazione d'impianti, il contenuto degli edifici, la prossimità di punti di rischio, la compartimentazione, i tempi di propagazione tra i locali, la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni (con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione della fiamma), il sistema d'accessibilità e d'evacuazione, ecc.

Art. 115 – Esigenze da soddisfare

1. Resistenza al fuoco, attitudine dei componenti edilizi a conservare per un determinato tempo la stabilità (R), la tenuta (E) e l'isolamento termico (I), così definiti:

- la stabilità (R) è l'attitudine a conservare la resistenza meccanica sotto l'azione del fuoco;
- la tenuta (E) è l'attitudine a non lasciar passare né produrre, se sottoposto all'azione del fuoco – fiamme, vapori o gas caldi sul lato esposto;
- l'isolamento termico (I) è l'attitudine a ridurre, entro un certo limite, la trasmissione del calore.

2. Reazione al fuoco: indica il grado di partecipazione alla combustione di un materiale esposto al fuoco. I materiali non devono essere causa aggravante lo sviluppo del rischio d'incendio o l'emanazione di gas e fumi nocivi in fase di combustione.

3. Limitazione dei rischi di generazione e propagazione d'incendio: il pericolo d'incendio in un organismo edilizio deve essere valutato attraverso l'identificazione delle seguenti tipologie di pericolo:

- le sostanze che potrebbero generare fiamme, fumo, calore o esplosione;
- la localizzazione delle fonti di combustione quali fonti d'aggravio della situazione di pericolo;
- le carenze dell'organizzazione dei flussi di materiali o persone relative ad ogni specifica attività svolta all'interno dell'organismo edilizio (carenze di layout);
- le modalità organizzative della specifica attività (carenze organizzative).

4. Evacuazione in caso d'emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso: l'organismo edilizio deve essere dotato di:

- un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e ordinato;
- un sistema che consenta una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi ed alle squadre di soccorso.

Art. 116 – Campo di applicazione

1. Tutte le funzioni (di cui all'articolo 110) dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze, in presenza di spazi chiusi e aperti soggetti alla normativa di sicurezza antincendio generale ed a quella di sicurezza antincendio specifica per l'attività.

Art. 117 – Livelli di prestazione

1. Resistenza al fuoco (R), (RE), (REI):

Il valore richiesto per un elemento costruttivo è stabilito nelle norme specifiche di riferimento. Per indicare dette resistenze sono utilizzate le seguenti classi di tempo: 15, 30, 45, 60, 120, 180. Classi di tempo maggiori possono essere richieste per necessità particolari.

2. Reazione al fuoco:

Il grado di partecipazione al fuoco di un materiale è indicato con 6 classi: dalla classe 0 (materiali non combustibili) fino alla classe 5 (materiali altamente combustibili, il cui impiego è sconsigliabile). La classe di reazione al fuoco dei materiali è desunta dalle certificazioni degli stessi. La classe di reazione al fuoco dei materiali è prescritta dalle norme di sicurezza antincendio generali e da quelle disciplinanti le singole attività, in relazione alla specifica destinazione dell'organismo edilizio e in relazione all'uso specifico.

3. Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio:

Valutate le tipologie di pericolo, vanno applicati in modo complementare o alternativo i concetti di:

- eliminazione,
- riduzione,
- sostituzione,
- separazione.

Devono quindi essere previsti ed attuati accorgimenti tipologici, tecnologici, organizzativi affinché siano rispettate le prescrizioni e finalità dettate dalle norme nazionali vigenti in materia.

4. Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso:

Nell'organismo edilizio, in caso di emergenza, deve essere previsto e organizzato un sistema per:

- l'evacuazione delle persone in un tempo ammissibile; le vie di esodo e le relative informazioni dovranno essere facilmente identificabili, protette, geometricamente regolari, adeguatamente dimensionate, dovrà inoltre essere possibile identificare e raggiungere, il "punto di raccolta";

- l'accessibilità e la manovrabilità per i mezzi e le squadre di soccorso.

5. Interventi di nuova costruzione e interventi di cui al comma 1 dell'articolo 112:

La normativa vigente, che specifica per tipologie di edifici o di attività le finalità, indica le prescrizioni tecniche e le procedure che devono essere garantite e seguite.

6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 dell'articolo 112:

Il requisito s'intende soddisfatto qualora siano raggiunti i livelli stabiliti dalla normativa vigente al punto precedente, salvo che quest'ultima consenta l'utilizzo di livelli inferiori o specifiche deroghe.

Art. 118 – Verifica in sede progettuale

1. In relazione alla tipologia dell'organismo edilizio e al tipo di attività da svolgere, il tecnico abilitato, valutato che l'intervento è soggetto alla normativa antincendio, effettua la progettazione conformemente alle prescrizioni dettate dalle specifiche normative di sicurezza antincendio. Nei casi previsti dalla normativa vigente, deve essere ottenuto anche sul progetto il parere di conformità dei VV.FF.

Se l'intervento non è soggetto alla normativa antincendio il progettista si limiterà all'attestazione di tale evenienza.

Art. 119 – Verifica a lavori ultimati

1. Il soddisfacimento del requisito è dimostrato da:

- Dichiarazione di conformità al progetto e alla normativa vigente del tecnico competente, per gli interventi soggetti alla normativa antincendio e al parere di conformità edilizia dei VV.FF. (compresi quelli relativi ad attività industriali soggette a rischi rilevanti). Tale dichiarazione è supportata anche da certificazione, cioè dal certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) rilasciato dai VV.FF. con le modalità e procedure previste dalle norme vigenti. Essendo il C.P.I. subordinato all'esito positivo conseguente al sopralluogo dei VV.FF.; in attesa di quest'ultimo, il tecnico competente può in alternativa allegare copia della dichiarazione di conformità presentata ai VV.FF. dall'interessato, con l'attestazione di ricevuta.

- Giudizio sintetico, per quanto riguarda tutti gli altri interventi edilizi che sono soggetti alla normativa antincendio, ma non al parere di conformità dei VV.FF. e al C.P.I. Il giudizio sintetico del tecnico abilitato è teso a verificare, mediante misure e ispezione visiva dettagliata, la rispondenza alla normativa e al progetto delle soluzioni realizzate. Il giudizio potrà essere eventualmente supportato da certificazioni dei materiali, e dei componenti utilizzati, eventualmente comprensive anche della corretta installazione.

2. Nel caso l'opera realizzata non sia soggetta a normativa di sicurezza antincendio, il tecnico competente si limiterà ad attestare tale evenienza.

CAPO III – SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Art. 120 – Proposizione esigibile (secondo la direttiva 89/106 CEE)

1. L'opera deve essere concepita e costruita in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi d'incidenti inammissibili quali scivolate, cadute, collisioni, ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito d'esplosioni.

Art. 121 – Esigenze da soddisfare

1. Gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio devono essere concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori, oltre a dover rispondere ad esigenze di fruibilità.

Art. 122 – Campo di applicazione

1. Tutte le destinazioni d'uso di cui all'articolo 110, funzioni di cui alle lettere A, B, C, D, E e tutti gli spazi dell'organismo edilizio, comprese le sue pertinenze, nel caso di installazione, trasformazione, ampliamento di impianti. In particolare sono soggetti al presente requisito gli:

- impianti di cui all'elenco indicato nella normativa vigente per quanto riguarda gli edifici adibiti ad uso civile, dove per "edifici adibiti ad uso civile" s'intendono le unità immobiliari o le loro parti destinate ad uso abitativo, a studio professionale o a sede di persone giuridiche private, associazioni, circoli o conventi e simili;

- impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica (nei modi stabiliti dalla normativa vigente) di immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi (compresi gli edifici adibiti a sede di società, attività industriale, commerciale o agricola o in ogni caso di produzione o di intermediazione di beni o servizi, gli edifici di culto, nonché gli immobili destinati ad uffici, scuole, luoghi di cura, magazzini o depositi o in genere a pubbliche finalità, dello Stato o di enti pubblici territoriali, istituzionali o economici).

Art. 123 – Livelli di prestazione

1. Per le nuove costruzioni e interventi di cui al comma 2 dell'articolo 112, per interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 dell'articolo 112, il requisito s'intende soddisfatto quando gli impianti sono progettati e realizzati a regola d'arte, utilizzando materiali certificati. L'impianto progettato e realizzato secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considera a regola d'arte.

2. Nei casi previsti dalla normativa vigente deve essere redatto e depositato presso gli organi competenti il progetto obbligatorio completo della documentazione necessaria; il progetto può essere integrato con le modalità previste dalla legge nel caso di varianti che si rendano necessarie in opera.

Art. 124 – Verifica in sede progettuale

1. Il progettista valuta, in relazione all'attività da svolgere nell'organismo edilizio, se l'impianto da installare, trasformare, ampliare, rientra o meno nei limiti dimensionali indicati dalla normativa vigente per cui:

- nel primo caso redige il progetto obbligatorio in conformità alle indicazioni delle guide dell'ente italiano di unificazione (UNI) e del comitato elettrotecnico italiano (CEI); rispetto a tali indicazioni dovranno essere condotte le verifiche tese al soddisfacimento del requisito;

- nel secondo caso attesta che l'intervento non è soggetto al progetto obbligatorio e si limita a una descrizione dettagliata delle soluzioni impiantistiche che intende realizzare.

Art. 125 – Verifica a lavori ultimati

1. Per ciascun impianto, realizzato a regola d'arte da soggetti qualificati ai sensi della vigente normativa, la conformità al requisito è verificata da dichiarazione di conformità, rilasciata al termine dei lavori dall'impresa installatrice al committente, oppure da certificato di collaudo, ove previsto dalla normativa vigente.

CAPO IV – ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI

Art. 126 – Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)

1. Il controllo dei requisiti acustici dei locali è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza del benessere uditivo.

2. L'opera deve essere concepita e costruita in modo che il rumore, cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità, si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

Art. 127 – Esigenze da soddisfare

1. Sono rumori aerei quelli che si propagano attraverso l'aria. L'isolamento acustico dell'elemento tecnico considerato deve essere tale da mantenere, negli spazi chiusi dell'organismo edilizio di fruizione dell'utenza, livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività.

A tal fine necessita:

- un'adeguata resistenza al passaggio di rumori aerei degli elementi tecnici costituenti le chiusure (pareti perimetrali verticali, solai sopra o sotto spazi aperti, infissi esterni verticali ed orizzontali) e le partizioni interne (solai, pareti tra unità immobiliari, pareti dei vani tecnici e relative porte);

- controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina.

2. Il requisito è articolato in:

- requisiti acustici passivi delle partizioni e delle chiusure;

- rumore prodotto dagli impianti tecnologici.

CAPO V – CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Art. 128 – Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)

1. L'organismo edilizio ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

Art. 129 – Esigenze da soddisfare

1. Durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di riscaldamento, al fine di contenere il consumo di energia, vanno opportunamente limitate:

- la dispersione di calore per trasmissione attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi e le immissioni d'aria dall'esterno, tenendo tuttavia presenti le esigenze di ventilazione e di benessere termico;

- la media delle temperature dell'aria dei singoli spazi dell'organismo edilizio.

2. A tal fine la normativa vigente disciplina:

- la progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti;

- le caratteristiche dell'isolamento termico degli edifici.

Art. 130 – Campo di applicazione

1. Tutte le funzioni (di cui all'articolo 110) dell'organismo edilizio così come individuate nella classificazione generale definita dalla normativa vigente.

Art. 131 – Livelli di prestazione

1. Per interventi di nuova costruzione e interventi di cui al comma 1 dell'articolo 112, il requisito s'intende soddisfatto se sono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti.

2. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 dell'articolo 112, l'applicazione della normativa vigente è graduata in relazione al tipo d'intervento. Il progetto dovrà portare un miglioramento della situazione precedente nel caso dell'isolamento dell'edificio, se s'interviene sugli elementi che hanno rilievo ai fini del contenimento dei consumi energetici. La ristrutturazione di un impianto termico deve avvenire nel rispetto della normativa vigente. Devono essere seguite le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle normative vigenti, compreso anche il caso inerente alla sostituzione di generatori di calore.

Art. 132 – Verifica in sede progettuale

1. La normativa vigente indica i casi in cui il professionista abilitato è tenuto a predisporre il progetto delle opere, corredato da una relazione tecnica, che attesta la rispondenza del progetto alle prescrizioni della normativa stessa. La relazione tecnica è da compilare secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

Art. 133 – Verifica in corso d'opera e/o a lavori ultimati

1. Con riferimento alle condizioni d'uso effettivo dell'opera edilizia, il requisito è verificato da: - dichiarazione di conformità di quanto realizzato al progetto ed alla vigente normativa (certificazione); - collaudo delle opere realizzate e degli impianti realizzati, ove previsto dalla vigente normativa.

CAPO VI – ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 134 – Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)

1. L'opera deve essere concepita e realizzata in modo tale da garantire il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti ed in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale, in ordine alle problematiche relative alla accessibilità e fruibilità degli spazi e delle attrezzature.

Art. 135 – Esigenze da soddisfare

1. Gli organismi edilizi, le loro parti e le loro pertinenze, ove richiesto, non devono presentare:

- ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
- ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti ed i sordi.

Art. 136 – Campo di applicazione

1. Tutte le funzioni di cui all'articolo 110, limitatamente a quanto stabilito dalla normativa vigente, relativamente a:

- spazi dell'organismo edilizio e/o delle sue pertinenze sia della singola unità immobiliare sia comuni a più unità immobiliari;
- spazi esterni.

Art. 137 – Livelli di prestazione

1. ACCESSIBILITÀ, cioè possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'organismo edilizio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia: l'accessibilità consente nell'immediato la totale fruizione dell'organismo edilizio e delle sue unità immobiliari.

2. VISITABILITÀ, cioè possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi per attività principale e secondaria come il soggiorno o il pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizi ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta. La visitabilità rappresenta quindi un livello di accessibilità limitato ad una parte dell'organismo edilizio o delle sue unità immobiliari, consentendo le relazioni fondamentali anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;

3. ADATTABILITÀ, cioè la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. L'adattabilità rappresenta quindi un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita. La soluzione progettuale, fermi restando i livelli richiesti dalla normativa e il rispetto delle prescrizioni descrittive relative ai singoli spazi ed elementi normati, garantisce l'effettivo soddisfacimento dell'esigenza.

4. Per interventi di nuova costruzione e interventi di cui al comma 1 dell'articolo 112, il requisito si ritiene soddisfatto quando nella progettazione e realizzazione dell'opera, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia di organismo edilizio, allo spazio, alla componente tecnologica e al tipo d'intervento, sono garantiti uno o più dei livelli richiesti dalla normativa vigente sopraindicati e sono rispettate le vigenti disposizioni procedurali.

5. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 dell'articolo 112, il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti i livelli di cui al comma precedente, nella misura stabilita dalla vigente normativa, in relazione alla tipologia di intervento (ed allo spazio interessato dall'intervento), fermo restando il rispetto della normativa a tutela dei beni ambientali, artistici, archeologici, storici e culturali.

6. Le eventuali possibilità di deroga dal rispetto dei precedenti livelli di prestazione sono specificate dalla normativa vigente, così come la possibilità di derogare altre normative al fine di consentire il rispetto del requisito.

Art. 138 – Verifica in sede progettuale

1. Il progettista allega:

- Dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate;
- Elaborati tecnici ai sensi di legge;
- Relazione.

2. I suddetti allegati costituiscono la progettazione necessaria ai sensi della normativa vigente ed evidenziano (con riferimento ai livelli di accessibilità, visitabilità e adattabilità) le soluzioni progettuali e le opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, gli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici previsti allo scopo e i materiali (eventuali soluzioni tecniche certificate) di cui è previsto l'impiego.

3. Nel caso di edifici esistenti in cui siano proposte soluzioni alternative a quelle delle norme vigenti, la relazione illustra tali soluzioni alternative e dimostra l'equivalente o migliore livello del requisito ottenibile.

Art. 139 – Verifica a lavori ultimati

1. Il requisito, con riferimento alle condizioni d'uso effettivo dell'opera edilizia, è verificato da giudizio sintetico espresso sulla base di un'ispezione dettagliata tesa ad accertare, eventualmente con misure, la realizzazione delle soluzioni descritte in fase progettuale, specialmente nel caso in cui sia stata utilizzata una soluzione tecnica alternativa.

2. Nel caso si sia utilizzata, in sede progettuale, una soluzione tecnica certificata, il giudizio è supportato anche dalla certificazione del produttore dei materiali e componenti utilizzati.

TITOLO VIII- AMBITI TERRITORIALI UNITARI

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 140 – Tessuti insediativi storici

1. Il PSC perimetra il tessuto insediativo storico del Comune di Petilia Policastro e tramite il presente REU detta la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali.

2. Il tessuto insediativo storico del territorio comunale è prevalentemente del tipo ad aggregato, con corpi edilizi uniti tra loro e strade strette. Il modello insediativo più diffuso è dunque quello ad aggregazione compatta, tipico della cultura architettonica locale, con processo di accrescimento attraverso corpi di fabbrica aggiunti, che ampliano progressivamente il modulo-base.

3. Fattori di degrado: La ristrutturazione delle vecchie abitazioni ha prodotto l'alterazione dell'assetto tradizionale. In numerosi casi è infatti evidente una scarsa conoscenza dei caratteri tipologici e l'impiego di tecniche costruttive inadeguate. Si tratta di interventi caratterizzati dall'introduzione di elementi atipici sulle facciate (in particolare balconi), dalle modificazioni, spesso con sopraelevazione, della linea e degli sporti di gronda, dall'alterazione della modulazione delle bucaure nei prospetti, dal rinnovo scorretto degli intonaci e delle tinteggiature e dall'introduzione di materiali estranei alla tradizione locale (serramenti e ringhiere in materiali incongrui, disomogeneità nella sostituzione del manto di copertura dei tetti, inserimento di elementi prefabbricati). Solo negli ultimi anni si cominciano a vedere alcuni interventi maggiormente rispettosi delle peculiarità del patrimonio edilizio storico (rifacimento delle coperture in pietra, impiego di elementi e materiali della tradizione locale, conservazione dell'assetto formale complessivo). Tuttavia, anche in questi casi, sono ancora riscontrabili un'interpretazione scorretta e un'omologazione a modelli del tutto ipotetici, come ad esempio la rimozione dei serramenti in legno esterni ed interni a favore di chiusure in metallo ad anta e vetro unico, che trasformano le aperture in "buchi neri" e alterano i rapporti vuoto/pieno della facciata.

Art. 141 – Disciplina generale

1. Gli interventi edilizi all'interno del tessuto insediativo storico si pongono come obiettivi principali la tutela integrata del territorio, la salvaguardia delle sue componenti storiche ed il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio, attraverso l'applicazione di norme specifiche orientate a salvaguardare opportunamente, in relazione al valore del contesto in cui è collocato l'edificio, tutto il patrimonio edilizio storico.

Il PSC individua due tipologie nell'ambito del centro storico:

- nucleo urbano di antica formazione, nell'ambito del quale sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo;

- nucleo urbano di antica formazione trasformato, dove sono consentiti, oltre a quelli del capo precedente, anche interventi di ripristino tipologico;

2. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dai seguenti articoli, si rimanda al contenuto del vigente Piano di Recupero.

Art. 142 – Azioni specifiche

1. Gli interventi si attuano generalmente in maniera diretta. Il POT può individuare ambiti da sottoporre a piani urbanistici attuativi o a programmi di riqualificazione urbana.

Le categorie d'intervento attribuite puntano a salvaguardare sia le peculiarità architettonico-tipologiche del singolo edificio, sia il contesto urbanistico-ambientale in cui è inserito. Il tessuto insediativo storico è sottoposto a disciplina specifica dagli articoli seguenti. Tale disciplina è finalizzata alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione del patrimonio edilizio ed ambientale esistente, allo scopo di preservare i caratteri e i valori storici, tipologici e morfologici, promuovere le destinazioni d'uso compatibili, favorire il miglioramento delle condizioni strutturali, funzionali, igieniche e di fruizione sociale.

2. E' vietato modificare in qualsiasi modo i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza di complessi insediativi storici.

3. All'interno di tale ambito tutti gli spazi attualmente inedificati, così come indicato nelle tavole del PSC, sono destinati a rimanere tali. In particolare, in relazione alle caratteristiche ed alle modalità d'uso riscontrate, si identificano le seguenti tipologie di intervento:

- spazi liberi pavimentati, per i quali è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria e/o il ripristino con materiali tradizionali;

- spazi verdi privati quali orti o giardini, per i quali è prescritto il mantenimento della destinazione e dell'assetto arboreo-arbustivo esistente;

- inserti verdi in aumento della dotazione territoriale di verde pubblico.

Art. 143 – Categorie di intervento

1. Il presente articolo contiene le definizioni delle finalità e delle metodologie cui si devono attenere gli interventi edilizi che vanno ad interessare gli edifici oggetto di tutela.

2. Restauro conservativo

Riguarda gli edifici in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi su tali edifici sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi possono comprendere il consolidamento, il ripristino ed 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.

Le finalità degli interventi sono: la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà dei prospetti;

- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

a) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

b) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

d) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc...).

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio, se e in quanto compatibili con le suddette finalità: MO, MS, RC, RE (l'intervento RE per questi edifici non può comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele), D, CD.

3. Ripristino tipologico

Riguarda gli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti che non rientrano nella categoria "restauro" e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Gli interventi devono avere le seguenti finalità:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scala, portici;

- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Art. 144 – Indirizzi tecnici sulle modalità di intervento e i materiali utilizzabili

1. Tutti gli interventi nel tessuto insediativo storico e negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale devono avvenire nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive locali.

2. Tutte le quote relative alla copertura (linee di gronda e pendenze delle falde) dovranno essere conservate. La linea di colmo può essere variata solo per permettere la posa in opera di materiali tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare converse o salti di falda o frammentazioni delle falde (semplificazione delle linee di displuvio). In nessun intervento sono ammessi manti di copertura in tegole di cemento, lamiera, fibrocemento.

3. Gli sporti di gronda, ad eccezione di quelli in C.A., devono essere ripristinati secondo i materiali e i modelli preesistenti.

4. La lattoneria deve essere in rame o lamiera verniciata con adeguata tinta.

5. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferri e misti in sostituzione dei preesistenti in legno, solo in via straordinaria e sulla base di documentate esigenze statiche.

6. Le pavimentazioni delle aree di pertinenza devono essere realizzate esclusivamente con materiale locale, avere orditure testimoniali delle preesistenze e disegno adeguato alla tecnologia impiegata.

7. E' vietata la realizzazione di nuovi muri di recinzione.

8. La posizione delle tubazioni delle reti di distribuzione degli impianti, con particolare riferimento a quelle del gas, nei loro tratti aderenti alle pareti verticali dei fabbricati, dovranno essere concordate con lo sportello comunale per l'edilizia.

9. In tutti gli interventi deve essere escluso sulle facciate l'uso di intonaci, finiture plastiche e rivestimenti di qualsiasi materiale.

10. Gli elementi cromatici e di finitura come cornici, modanature, lesene, zoccoli, cornicioni, portali, fregi, decorazioni dipinte e/o in rilievo ed altro, devono essere conservati e/o ripristinati nel rispetto del sistema architettonico e stilistico delle facciate.

11. I toni di colore per manutenzioni esterne devono riprendere quelli tradizionali. I colori dovranno essere a base di calce o silicati. Non è consentito in alcun caso l'utilizzo di idropitture polimeriche e di rivestimenti plastici. La scelta del colore della tinteggiatura degli edifici è sottoposta all'approvazione dello sportello comunale per l'edilizia.

12. In tutti gli interventi deve essere escluso l'uso di infissi in plastica, alluminio, metallo, nonché di chiusure esterne avvolgibili di qualunque materiale. Gli infissi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- porte: restauro delle esistenti o, nel caso in cui ciò non sia possibile, sostituzione con portoni in legno caratterizzati da forme, dimensioni e colori riconducibili alla tradizione locale;
- finestre: il telaio deve mantenere forma, dimensione e colori riconducibili alla tradizione locale;
- oscuramenti: a scuri o persiane di legno naturale impregnato scuro o tinteggiato con i colori della tradizione locale.

Art. 145 – Compatibilità delle destinazioni d'uso con la struttura e la tipologia degli edifici nonché con il contesto ambientale

1. Ogni progetto di intervento edilizio deve dimostrare la compatibilità della destinazione d'uso proposta con la struttura e la tipologia dell'edificio oggetto di tutela, in attuazione delle finalità di tutela di cui al precedente articolo 151.

2. Al fine di garantire la compatibilità tra uso e contesto ambientale, le destinazioni d'uso possono comunque essere proposte con esclusivo riferimento alle seguenti:

- a) funzione residenziale (usi 1 secondo l'articolo 101);
- b) funzioni sociali a livello di quartiere (usi 2);
- c) funzioni commerciali al dettaglio (usi 3);
- d) funzioni terziarie (usi 4).

CAPO II – TERRITORIO URBANO

Art. 146 – Ambiti urbani consolidati (AC)

1. Oggetto: Gli ambiti urbani consolidati (AC) sono le parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.

2. Disciplina generale: La tavola P3 perimetra gli ambiti urbani consolidati. Per tali ambiti sono definite le seguenti politiche e obiettivi da perseguire:

- mantenimento e qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali;
- miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti;
- equilibrata integrazione tra funzione abitativa e attività economiche e sociali con essa compatibili.

Art. 147 – Azioni specifiche per gli ambiti AC

1. Caratteristiche urbanistiche

Per questi ambiti l'obiettivo della qualificazione funzionale ed edilizia si consegue attraverso interventi edilizi diretti di conservazione, trasformazione fisica, costruzione, nonché attraverso interventi di trasformazione funzionale. In particolare sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio:

- Sm non inferiore a 500 mq;
- $U_f = (S_c/S_f) = 1,0$ mq/mq;
- Hmax=9,50 mt;
- Q=30%.

2. Caratteristiche funzionali

In questi ambiti la destinazione prevalente è la residenza (usi 1 dell'articolo 101). Sono inoltre consentite in quanto compatibili le seguenti destinazioni:

- funzioni sociali a livello di quartiere (usi 2);
- funzioni commerciali al dettaglio (usi 3);
- funzioni terziarie (usi 4);
- le funzioni speciali per quanto concerne gli usi 7.1, 7.2, 7.3;

- le funzioni produttive urbane (usi 5) e agricole (usi 6), nonché gli usi 7.4 sono ammesse solo previa valutazione della compatibilità acustica con il contesto di riferimento.

Sono consentiti, per gli edifici ad un solo piano, gli adeguamenti igienico-sanitari attraverso la sopraelevazione fino ad una altezza massima di 6,50 mt.

Art. 148 – Dotazioni territoriali negli ambiti AC

1. Nel caso di interventi di NC devono essere ceduti gratuitamente al Comune le seguenti quantità di aree attrezzate a parcheggio pubblico in relazione alla destinazione d'uso:

- funzione residenziale: 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di Superficie Utile (corrispondenti a mq 3 per ogni abitante teorico insediabile);

- funzioni di servizio e alberghiere: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di Superficie Utile;

- funzioni produttive: il 5% dell'area destinata all'insediamento deve essere destinata a parcheggio.

2. Nel caso gli interventi non consentano di realizzare parcheggi pubblici di dimensioni minime pari a 4 posti auto (100 mq) nel capoluogo e a 2 posti auto (50 mq) nelle frazioni, al Comune è dovuta la cifra corrispondente alla monetizzazione delle aree di cessione in luogo della realizzazione delle stesse.

Art. 149 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN)

1. Gli ambiti del territorio comunale destinati a nuovi insediamenti (AN) sono costituiti dalle parti di territorio destinate ad interventi di trasformazione, in termini di nuova urbanizzazione per il riassetto, la cucitura, l'espansione del tessuto urbano.

3. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili. La funzione residenziale (usi 1 dell'articolo 101) è sempre ammessa. Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni:

- funzioni sociali a livello di quartiere (usi 2);

- funzioni commerciali al dettaglio (usi 3);

- funzioni terziarie (usi 4).

Nel seguente articolo 168 saranno specificate le quote minime da destinare alle singole destinazioni.

4. I nuovi complessi insediativi sono sottoposti ad edilizia diretta o, ove indicato con apposita perimetrazione, a progettazione unitaria attraverso la redazione di Piani Urbanistici Attuativi, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi.

Art. 150 – Azioni specifiche per gli ambiti AN

1. Per ciascuno degli ambiti sopra citati, negli articoli seguenti sono specificati:

a) gli obiettivi generali degli interventi;

b) gli indirizzi per la progettazione urbanistica;

c) le dotazioni territoriali richieste;

d) le funzioni ammesse;

e) i carichi insediativi massimi ammissibili e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti. 2. I punti c, d, e rappresentano prescrizioni cui il POT e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; i punti a e b rappresentano indirizzi per la formazione del POT e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 151 – Attuazione degli interventi negli ambiti AN

1. L'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di un Piano Attuativo Unitario esteso ad un intero comparto definito dal PSC. Il POT può assumere il valore e gli effetti del PAU qualora contenga la definizione tecnica e procedurale degli aspetti attuativi degli interventi.

2. La realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti AN è subordinata alla contestuale cessione delle aree standards, e alla contestuale applicazione da parte dei soggetti attuatori delle prescrizioni del presente REU relative ad interventi infrastrutturali e ad altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico). Tali contenuti sono definiti in una convenzione tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi agli ambiti AN inclusi nel PAU.

4 All'atto della stipula della convenzione l'Amministrazione potrà definire d'intesa con gli operatori interessati all'attuazione, per una parte delle aree oggetto di cessione (in esubero rispetto alle dotazioni minime prescritte per legge), forme di gestione

convenzionata degli usi pubblici, prevedendo per tali aree il mantenimento del possesso da parte dei privati (proprietari o altri soggetti).

Art. 152 – Interventi ammessi per gli ambiti AN in assenza di PAU

1. In attesa dell'approvazione del PAU, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POT, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RC,RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di CD sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti stessi.

2. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PAU approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PAU. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi MO, MS, RC, RE.

3. Negli ambiti AN, sono ammessi :

- nelle sole Unità Immobiliari ove siano presenti attività manifatturiere e simili e fino a che permanga uno di tali usi, interventi di ampliamento con i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq./mq;

- Q max = 50% della SF.

- nelle sole unità immobiliari ove siano presenti usi residenziali e fino a che permangano tali usi, interventi di ampliamento nel rispetto del più restrittivo dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq./mq.

Gli indici e le prescrizioni espressamente previste dall'articolo 154, prevalgono sulle disposizioni del presente comma. L'attuazione degli interventi di ampliamento di cui al presente comma è comunque subordinata, ove interferente, alla coerenza e alla finalizzazione rispetto agli obiettivi di riassetto specifici previsti nei singoli ambiti.

Art. 153 – Contenuti dei PAU negli ambiti AN attraverso il convenzionamento e la definizione della scheda di assetto urbanistico

1. L'attuazione degli interventi negli ambiti AR e AN è soggetta ad approvazione preventiva di piano attuativo esteso almeno ad un comparto perimetrato. L'attuazione degli interventi è possibile a condizione che vengano attuate, per la parte di competenza dei singoli interventi, le prescrizioni previste dal presente REU, ed in particolare che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree a destinazione pubblica individuate dal PSC.

2. In sede di PAU per ciascun ambito AN di cui si prevede l'avvio dell'attuazione viene redatta una scheda di assetto urbanistico che definisce, in applicazione del PSC, la possibilità edificatoria all'Ambito, al netto della superficie edificata esistente. Tale valore è riferito all'intero ambito. La scheda di assetto urbanistico riporta, oltre alle prescrizioni quantitative, gli indirizzi progettuali per l'attuazione del Piano (requisiti della progettazione urbanistica): rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi ammessi, sistema della mobilità, ecc.

3. La scheda di assetto urbanistico è un elaborato del PAU e contiene indicazioni sia in termini normativi di programmazione qualitativa e quantitativa, sia in termini grafici attraverso la predisposizione di un elaborato in scala 1:2.000 o 1:1.000, che rappresenta il riferimento normativo di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi.

4. I contenuti della scheda di assetto urbanistico:

- perimetrazione dell'ambito territoriale complessivo e dei comparti di intervento;

- strade carrabili di nuova realizzazione;

- superfici fondiari degli interventi di nuova edificazione ed ambiti di edificazione (senza vincoli tipologici);

- eventuali allineamenti di fronti edilizi;

- parcheggi pubblici;

- verde pubblico: giardino di quartiere, verde attrezzato per il gioco e lo sport;

- principali percorsi pedonali e ciclabili;

- spazi pedonali pubblici e privati;

- spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato);

- edifici storici da recuperare;

- edifici esistenti compatibili con il disegno urbanistico.

5. La scheda di assetto urbanistico costituisce per le parti non prescrittive (indirizzi) un'esemplificazione di applicazione delle norme del REU e come tale rappresenta strumento di indirizzo della progettazione attuativa per gli operatori (per rendere più spedito ed efficace l'iter), e di valutazione dei progetti (anche attraverso l'esame di eventuali proposte alternative) per l'Amministrazione Comunale.

6. I contenuti prescrittivi della scheda sono costituiti dalle scelte progettuali strutturali o che hanno influenza su altre parti del territorio: tracciati della viabilità, dimensione e localizzazione degli spazi pubblici, altezze degli edifici, superfici coperte, ecc.

7. Qualora le norme del presente REU e la scheda di assetto urbanistico del PAU prevedano che le aree per il soddisfacimento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche e di infrastrutture, siano in parte reperite in comparti diversi dallo stesso Ambito di intervento, la convenzione da stipulare contestualmente al piano attuativo deve prevedere, attraverso specifico atto, le modalità di attuazione contestuale delle opere corrispondenti alle dotazioni territoriali relative a questi comparti.

8. L'attuazione attraverso piano attuativo relativo ad un comparto stralcio definito dal PAU è possibile quando siano verificate la coerenza della progettazione urbanistica ed edilizia del comparto e le prescrizioni relative all'intero Ambito previste dal presente REU, e la conformità dei contenuti della convenzione sul singolo comparto (da stipulare tra Comune e soggetti interessati) con i contenuti della convenzione – tipo relativa allo stesso intero Ambito.

9. Il piano attuativo deve inoltre garantire il rispetto delle dotazioni, delle quantità edificatorie, degli usi e dei requisiti urbanistici relativi all'Ambito fissati dal presente REU.

10. In fase attuativa, nel caso in cui gli interventi su singoli comparti si attuino secondo le prescrizioni e gli indirizzi progettuali della scheda di assetto urbanistico del POT, l'attuazione può avvenire attraverso progetto unitario convenzionato riferito all'ambito territoriale di uno o più comparti, e la sua approvazione consente il rilascio, anche contestuale, dei relativi permessi di costruire.

11. Nel caso in cui il perimetro e/o il progetto di un comparto si debbano discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dalla scheda di assetto urbanistico dell'Ambito, le relative modifiche potranno essere effettuate in sede di piano attuativo del comparto, corredato da una tavola di inquadramento urbanistico che dimostri la coerenza del nuovo assetto del comparto con quello complessivo dell'Ambito.

12. In assenza di piano attuativo o di progetto unitario approvato sono possibili sul patrimonio edilizio esistente gli interventi specificamente previsti dal RUE.

13. La suddivisione dell'ambito oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del POT all'atto di approvazione del Piano Attuativo con delibera del Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni relative alle modalità di intervento, alle destinazioni ed alle quantità di opere realizzabili, senza che ciò costituisca variante al POT.

Art. 154 – Ambiti specializzati per attività produttive (AP)

1. Sono ambiti specializzati per attività produttive (AP) le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. Tali aree sono destinate all'insediamento delle funzioni produttive e delle funzioni di servizio ad essa direttamente connesse, esercitate all'interno o in adiacenza delle medesime unità edilizie destinate alla produzione. Gli ambiti individuati nel territorio di Petilia Policastro costituiscono aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate e da insediare.

2. Il PSC perimetra nelle tavole degli ATU, gli ambiti specializzati per attività produttive intensive APu, ed i nuovi ambiti specializzati per attività produttive APe.

3. L'Amministrazione comunale potrà promuovere programmi speciali di manutenzione e ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti, convenzionandone le modalità realizzative con le aziende insediate in ciascuna area.

4. Gli ambiti specializzati per attività produttive (AP) comprendono i comprensori turistici di Principe, S. Spina e San Demetrio ("APuT" e "APeT") .

Art. 155 – Disposizioni specifiche per gli ambiti APu

1. Le politiche individuate dal PSC per tale ambito incentivano il riassetto, la riqualificazione funzionale, il nuovo impianto, mediante interventi edilizi diretti normati dal comma successivo.

2. L'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto. In particolare sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio, con le limitazioni per ognuno precisate:

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di MO, MS, RC, RE, CD, NC.

Per gli interventi NC è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

- Sm = 500 mq;

- Uf = 0,5 mq/mq;

- Q = 60%;

- Hmax = m 7,50;

- distanze minime dal ciglio delle strade su cui si aprono gli accessi ai fabbricati = m 8; distanza dai confini = m 6.

Per ogni edificio e per ogni attività produttiva è ammessa la realizzazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura di un alloggio per unità produttiva e con Su non superiore a mq 150.

Per gli interventi APuT è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

- Sm = 750 mq;
- Uf = 0,2 mq/mq;
- Q = 30%;
- Hmax = m 7,50;
- distanze minime dal ciglio delle strade su cui si aprono gli accessi ai fabbricati = m 8; distanza dai confini = m 6.

Per gli interventi APeT è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

- Sm = 1.000 mq;
- Uf = 0,1 mq/mq;
- Q = 20%;
- Hmax = m 7,50;
- distanze minime dal ciglio delle strade su cui si aprono gli accessi ai fabbricati = m 8; distanza dai confini = m 6.

Art. 156 – Dotazioni territoriali per gli ambiti urbani APu

1. Nel caso di interventi di NC devono essere cedute gratuitamente al Comune le aree standards pari a 18 mq ogni 50 mq di Sc.

2. Nel caso gli interventi non consentano di realizzare parcheggi pubblici di dimensioni minime pari a 4 posti auto al Comune è dovuta la cifra corrispondente alla monetizzazione delle aree di cessione in luogo della realizzazione delle stesse.

Sono riportati con la sigla APv le aree produttive individuate dalla precedente Variante Produttiva al PRG.

Art. 157 – Disciplina generale degli ambiti extraurbani APe

1. L'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto. In particolare sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio, con le limitazioni per ognuno precisate:

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di MO, MS, RC, RE, CD, NC.

Per gli interventi NC è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

- Sm = 1.000 mq;
- Uf = 0,3 mq/mq;
- Q = 40%;
- Hmax = m 7,50;
- distanze minime dal ciglio delle strade su cui si aprono gli accessi ai fabbricati = m 8; distanza dai confini = m 6.

Per ogni edificio e per ogni attività produttiva è ammessa la realizzazione di abitazioni per il titolare e/o per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti.

Art. 158 – Azioni specifiche per gli ambiti APu

1. Per ciascuno degli ambiti sopra citati, negli articoli seguenti sono specificati:

- a) gli obiettivi generali degli interventi;
- b) gli indirizzi per la progettazione urbanistica;
- c) le dotazioni territoriali richieste;
- d) le funzioni ammesse;
- e) i carichi insediativi massimi ammissibili e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.

Art. 159 – Ambiti destinati ad edilizia residenziale sociale

1. L'ambito destinato all'edilizia sociale andrà reperito all'interno degli ambiti di nuova edificazione nella porzione non inferiore al 40% del fabbisogno abitativo.

2. L'attuazione avviene mediante PEEP. In particolare sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio, con le limitazioni per ognuno precisate:

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di MO, MS, RC, RE, CD, NC.

Per gli interventi NC è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

- Sm = 1.000 mq;
- Uf = 0,5 mq/mq;
- Q = 60%;
- Hmax = m 10,50;
- distanze minime dal ciglio delle strade su cui si aprono gli accessi ai fabbricati = m 8; distanza dai confini = m 6.

3. Il 30% della St dell'ambito deve essere riservata per la realizzazione di attrezzature sportive.

4. Le funzioni ammesse sono le seguenti:

La funzione residenziale (usi 1 dell'articolo 101) è sempre ammessa. Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni:

- funzioni sociali a livello di quartiere (usi 2);
- funzioni commerciali al dettaglio (usi 3);
- funzioni terziarie (usi 4).

CAPO III – TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE

Art. 160 – Articolazione in ambiti

1. Il PSC individua all'interno del territorio rurale i seguenti ambiti:

- Ambiti caratterizzati da una produzione agricola tipica e specializzata E-1;
- Ambiti di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva E-2;
- Aree caratterizzate da presenze insediative E3;
- Aree boscate o da rimboschire E-4;
- Aree a tutela speciale, non insediabili E-5.

Art. 161 – Criteri di applicazione delle norme di ambito in territorio rurale

1. Per gli interventi nel territorio rurale, indipendentemente dalle disposizioni del presente RUE, valgono, in quanto più restrittivi, i vincoli discendenti dalla applicazione della vigente legislazione in materia di tutela ambientale e di prevenzione dei rischi, nonché i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

2. In particolare, tutti gli interventi di trasformazione regolamentati ai successivi articoli si devono attuare nel rispetto dei vincoli più restrittivi discendenti dalla applicazione delle norme relative: alla tutela naturale, paesaggistica, ambientale e storico – culturale; alla prevenzione dei rischi naturali; al rispetto delle reti tecnologiche e del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; al recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale sparso in territorio rurale.

Art. 162 – Unità minime di intervento in territorio rurale

1. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità minima per l'intervento in territorio rurale è costituita dall'azienda agricola singola o associata.

2. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 9 anni.

3. Per l'azienda agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in zone o ambiti agricoli, anche se detti terreni sono situati in due o più Comuni contermini.

4. I fondi e gli appezzamenti, anche ineditati, di proprietà dell'azienda agricola, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

5. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.

6. Il vincolo di ineditabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi e alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione o in caso di cambio di zonizzazione dei terreni interessati.

7. Ai fini della formazione dell'unità di intervento e per il calcolo degli standards, dei parametri e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura anche se dette aree ricadono in zone o ambiti a vincolo e tutela o di ineditabilità, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli altri articoli delle presenti Norme.

8. Tutte le superfici computate per il rilascio del titolo abilitativo dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000.

Art. 163 – Applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi nel territorio rurale

1. Quando un'unità di intervento sia formata da appezzamenti di terreno aventi diversa "zonizzazione agraria", l'applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi va sempre fatta rispettando i vincoli di intervento e i vincoli culturali dettati nei successivi articoli che regolamentano ognuno degli ambiti in cui si articola il territorio rurale.

2. Le potenzialità edificatorie di un determinato appezzamento di terreno costituente l'unità di intervento aziendale, potranno pertanto essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in zone e ambiti che, per effetto dei disposti normativi specifici, ammettono l'intervento previsto nel progetto.

Art. 164 – Tipologie di terreno e unità colturale minima

1. Sulla base della relazione agronomica, sono determinate le seguenti unità colturali minime (UCM):

- terreni investiti a colture orto florovivaistiche con dotazione di serre: UCM= ha 0.30.00;
- terreni investiti a frutteto specializzato, vigneto, agrumeto: UCM= ha 2.40.00;
- oliveto in coltura specializzata: UCM= ha 3.00.00;
- terreni investiti a seminativo semplice, seminativo arborato, prato, prato irriguo: UCM= ha 10.00.00;
- terreni investiti ad ortaggi in pieno campo e colture industriali: UCM= ha 1.00.00.

2. La qualità colturale, da considerare necessaria per la determinazione della minima unità colturale, sarà quella risultante dalle visure catastali da presentare al momento della richiesta della relativa concessione da parte del titolare. Nel caso in cui non si abbia rispondenza tra quanto riportato sulle visure catastali e la situazione colturale reale dovranno essere effettuate le necessarie variazioni presso l'Agenzia del Territorio.

Art. 165 – Ambiti caratterizzati da una produzione agricola tipica o specializzate E-1

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Comprendono le aree in cui vengono attuate colture tipiche e specializzate quali vigneti D.O.C., colture orticole e floreali che si caratterizzano per la tipicità, produzioni frutticole/floricole tipiche, aree vocazionali per colture specializzate ivi comprese le formazioni di specie forestali che danno luogo a produzioni tipiche.

2. Modalità di attuazione: si rimanda al contenuto dell'articolo seguente:

3. Interventi consentiti: si rimanda al contenuto dell'articolo seguente.

4. Criteri, parametri e indici urbanistico edilizi: si rimanda al contenuto dell'articolo seguente.

5. Prescrizioni particolari

Per tali ambiti il REU, al fine di favorire l'attività di aziende strutturate e competitive che utilizzano tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali volte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti prevede le seguenti prescrizioni particolari:

a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti per intervento diretto;

b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (Piano di Sviluppo Aziendale), previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;

c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisficibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 166 – Ambiti di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva E-2

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Comprendono le aree con colture tipiche e specializzate, in territori agronomicamente di buona qualità, ad ampia base territoriale, con aziende aventi una solida organizzazione economica e produttiva. Per tali ambiti il PSC si ispira a strategie di conservazione dell'integrità fisica del territorio e di salvaguardia del suolo agricolo produttivo per una agricoltura competitiva, tecnologicamente avanzata e ad elevata compatibilità ambientale, perseguendo obiettivi di contenimento delle espansioni urbane e degli interventi di infrastrutturazione viabilistica, di riordino degli assetti poderali, di qualificazione delle risorse naturali, di promozione sociale degli attivi in agricoltura e dei loro nuclei familiari, di miglioramento delle condizioni di vita nelle campagne, attraverso interventi di manutenzione infrastrutturale e di potenziamento del sistema dei servizi diffusi ed incentivi al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio sparso, salvaguardando quello di valore storico – culturale – testimoniale.

2. Modalità di attuazione

Il PSC si attua :

a) di norma per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, ampliamento inferiore o uguale al 30% della superficie complessiva del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti, ovvero già utilizzato per scopi civili o produttivi extragricoli alla data di adozione del PSC;

b) per intervento diretto, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 30% dell'esistente o di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti;

c) per intervento preventivo nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale.

3. Interventi consentiti

Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.

4. Criteri, parametri e indici urbanistico edilizi

a) Usi ammessi: tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE, previa verifica della loro compatibilità, nonché possibilità di prevedere nuove superfici utili per trasformazione dell'esistente o per nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.7; 6.8 (art. 107);

b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo; unità colturale minima, per le aziende di nuova formazione;

c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole:

c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 180 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 unità + servizi e autorimesse strettamente pertinenti alle residenze nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU

c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano "part-time" sul fondo agricolo. In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico- culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:

- la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;

- le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale – testimoniale, dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli, dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.

d) Superfici utili per servizi agricoli: 200 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.

e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: 30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo di 400 mq per azienda.

f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto): 200 mq/ha.

g) H max: altezza massima ammissibile:

- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;

- per gli edifici di servizio e produttivi: mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.

h) Distanze minime dai confini di proprietà:

h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;

h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione:

- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;

- 30 mt. per i locali di stabulazione;

- 80 mt. dai contenitori di liquami a cielo aperto;

- 25 mt. dalle concimaie.

i) VL = indice di visuale libera : = 1 ovvero esistente se è inferiore

m) Pp : 15 MQ/100 MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

Art. 167 – Ambiti caratterizzati da presenze insediative

1. Sono ammesse, oltre alle destinazioni del tipo E2, le residenze con un rapporto pari a Sc/UTM= 0.30

Art. 168 – Aree boscate o da rimboschire E-4

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Comprendono le aree su cui insiste una copertura forestale superiore al 10% e che hanno una superficie minima superiore a 0,5 ha; aree che rientrano in specifici piani di rimboschimento; aree già boscate e percorse dal fuoco.

2. In tali ambiti si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:

a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;

b) le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;

c) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo;

d) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

3. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, di impianti di risalita, è subordinato alla loro previsione nel P.T.C.P. o in un piano provinciale di settore conforme al P.T.C.P. stesso.

4. L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali per quanto riguarda le linee di comunicazione e gli impianti di risalita, ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che gli impianti di risalita ed i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione di livello provinciale. In ogni caso le suindicate determinazioni devono essere corredate dalla esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. Le opere di cui al secondo comma, nonché quelle di cui alla lettera a) del primo comma, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri.

Art. 169 – Ambiti soggetti a tutela speciale, non insediabili E-5

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Comprendono le aree del territorio rurale dotate di particolare pregio e interesse sotto il profilo morfologico, ecologico, paesistico-ambientale e pertanto sottoposte dagli strumenti di pianificazione ad una speciale disciplina di tutela.

2. All'interno di tali ambiti le azioni di trasformazione del territorio sono esclusivamente finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative. Tali obiettivi dovranno essere fatti propri da specifici progetti

di tutela, recupero e valorizzazione che potranno essere individuati dal POT per parti degli ambiti individuati dal PSC.

3. I progetti di tutela individuano, nell'ambito di dette zone, le aree di maggior valenza naturalistica, da destinare a riserve naturali e/o ad aree protette, e quelle in cui l'attività agricola e la presenza antropica sono esistenti e compatibili, e definiscono:

a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;

b) le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, individuando quelli eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, rifugi e posti di ristoro, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si debba prevedere la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;

c) le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;

d) le aree appositamente attrezzate in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;

e) gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, che non debbano essere demoliti a scopi ripristinatori, in conformità alla legge regionale 16/02; tali edifici possono essere destinati all'esplicazione delle funzioni di vigilanza nonché a funzioni ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona;

f) l'eventuale esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale, delle attività zootecniche ed ittiche, di tipo non intensivo qualora di nuovo impianto; g) l'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, anche ad uso abitativo, strettamente funzionale allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera f), e comunque nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati;

h) le infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera f), individuando i percorsi e gli spazi di sosta eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, e dettando per questi ultimi le disposizioni volte a garantire le opportune limitazioni e/o regolamentazioni all'utilizzazione da parte di tali mezzi di trasporto;

i) la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 19, salva la determinazione di prescrizioni più restrittive;

j) le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e dell'asportazione delle specie floristiche spontanee, ivi compresi i cosiddetti prodotti del sottobosco;

k) interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti. Eventuali modifiche di tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute da elevati tassi di inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico e minimizzazione degli impatti che prevedano anche la possibilità di recupero ambientale dei tratti dismessi.

4. Fino all'entrata in vigore degli strumenti di pianificazione di cui al primo comma, nelle zone di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti:

a) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;

b) gli interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;

c) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;

d) la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nonché delle infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo;

e) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola;

f) la gestione dei boschi e delle foreste;

g) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;

h) le attività escursionistiche;

j) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.

5. Non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.

CAPO IV – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 170 – Infrastrutture per la mobilità

1. Il PSC provvede alla individuazione delle infrastrutture di maggiore rilevanza per dimensione e funzione. Come tali devono essere considerate:

a) viabilità di interesse sovracomunale;

b) viabilità principale di interesse comunale;

c) viabilità urbana primaria;

d) viabilità urbana secondaria.

2. Requisiti tipologici delle strade urbane

Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3.

Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno. Qualora il POT individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PAU può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POT. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PAU, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione ai pareri dei tecnici comunali.

3. Percorsi pedonali e piste ciclabili

Le individuazioni cartografiche eventualmente contenute nel POT relative ai percorsi ciclabili e pedonali hanno valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.

I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità piano- altimetrica delle superfici, si dovrà una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdrucciolevole.

Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.

Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità piano- altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

4. Impianti di distribuzione dei carburanti

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto delle norme seguenti:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- della normativa regionale vigente;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale;
- negli ambiti specializzati per attività produttive APu e APe;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni vincoli di tutela; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in ambiti o aree soggette a uno dei seguenti vincoli di valore naturale o ambientale.

La realizzazione degli impianti è soggetta al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq. e SF max = 10.000 mq.
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
- all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
- all'interno del Territorio Urbanizzato: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato, nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'articolo 1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi;
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

Al fine della mitigazione ambientale degli interventi, in ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del territorio urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi dell'eventuale Regolamento Comunale del Verde. La

realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Negli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

5. – Strade private in territorio rurale

Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno avere larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

6. – Accessi sulle strade extraurbane primarie e secondarie

Le strade extraurbane primarie e secondarie (tipo B e C del nuovo codice della strada) sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste da piani urbanistici vigenti, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti non meno di m. 300 da quelle preesistenti o già previste sul medesimo lato della strada.

7. – Passi carrai e uscite dalle autorimesse

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni. Tra l'inizio delle livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole 'strade urbane locali', devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m. 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

ART. 171 – Articolazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (DT)

1. Il REU specifica e definisce le attrezzature e gli spazi collettivi del PSC secondo la seguente articolazione :

- a) Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione (DTa);
- b) spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive (DTb);
- c) aree destinate ad attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali, amministrative e civili, per attività culturali e associative, per il culto (DTc)
- d) aree destinate alla formazione dei parcheggi (TDd)
- e) aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore (DTe)
- f) aree destinate alla formazione di un parco fluviale (DTf)

Art. 172 – Attrezzature e spazi collettivi, definizioni, strategie e obiettivi DTa, DTb e DTc

1. Corrispondono al complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto che hanno rilievo comunale e che concorrono alla formazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi da reperire nel PSC.

2. La simbologia riportata in cartografia relativa a ciascuna tipologia di servizio, ha valore di indicazione programmatica per le Amministrazioni, potendosi tuttavia disporre diversa utilizzazione in sede di POT, sempre comunque nell'ambito delle attrezzature di cui all'articolo precedente.

3. Tali attrezzature e spazi collettivi riguardano in particolare l'istruzione prescolastica e dell'obbligo; l'assistenza e i servizi sociali ed igienico sanitari; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; il culto; gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi; i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

4. Per tali ambiti il PSC persegue strategie di razionalizzazione, qualificazione ed aumento delle dotazioni e si orienta al conseguimento di obiettivi di riordino e messa in sicurezza dell'esistente, di recupero dei deficit nelle aree insediate, di elevazione degli standards minimi nelle aree di nuovo insediamento, di formazione di sistemi integrati di aree verdi, percorsi ciclopeditoni e parcheggi pubblici per elevare la qualità urbana dei centri erogatori dei servizi e rendere migliore la qualità della vita della popolazione residente.

Fanno parte del sistema delle dotazioni di rilievo comunale, anche se non specificatamente retinate sulle tavole del PSC, le reti tecnologiche e le aree per attrezzature e servizi esistenti nei tessuti urbani consolidati o in corso di attuazione. In nessuna fase del processo attuativo del PSC le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da prevedere negli ambiti di nuovo insediamento e di trasformazione, potrà essere inferiore ai seguenti valori minimi:

- 18 Mq per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali;
- 100 Mq ogni 100 Mq di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali;

Art. 173 – Attrezzature e spazi collettivi, attuazione

1. Gli interventi si attuano per

a) intervento diretto sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni Pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSC che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;

b) attraverso POT entro gli ambiti di nuovo insediamento ed eventualmente entro gli ambiti urbani da riqualificare;

c) attraverso POT entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSC ed entro il termine di validità del POT di riferimento, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti;

d) tramite accordi con i privati, accordi di pianificazione o accordi territoriali, previa approvazione di specifici progetti d'intervento, tutte le volte che si renda necessaria l'attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori delle previsioni del PSC, del RUE e del POT.

2. Interventi ammessi

Sono tutti quelli utili a conseguire le strategie e gli obiettivi di cui al comma 4 dell'articolo 186.

3. Funzioni ed usi ammessi

- Nelle aree di cui alla lettera a) dell' articolo 185, sono ammessi i seguenti usi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, servizi collettivi, servizi religiosi ed altre attrezzature pubbliche che per finalità e funzioni rientrano nelle attrezzature e nei servizi di livello comunale. E' inoltre consentita la realizzazione di abitazioni di custodia nella misura massima di alloggi di 150 Mq. per ogni singola struttura.

- Nelle aree di cui alla lettera b) dell'articolo 185, sono ammessi i seguenti usi: attrezzatura del verde, attrezzature sportivo-ricreative con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni ed è comunque consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del RUE precedentemente autorizzati dal Comune.

- Nelle aree di cui alla lettera c) del precedente articolo 185, sono ammessi gli interventi sul suolo atti a realizzare il parco urbano previsto dalle indicazioni del PSC. In tale area è pertanto richiesta la piantumazione del verde, la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura con viali, panchine, giochi amovibili, pubblica illuminazione ed arredo urbano, la creazione di percorsi ciclo-pedonali e delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

a) Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione, per l'assistenza e i servizi sociali, amministrative e civili, per attività culturali e associative, per il culto.

- SM = superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;

- UF max = 0,60 Mq/Mq della SF;

- RQ max = 60% della SF ovvero quello esistente se è superiore;

- H max = in relazione alle esigenze;

- VL = = 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma;

- PU1 = In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'articolo 62

- Pp = In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'articolo 64

- SP min = 30% della SF al netto della SQ;

- Opere di U1 = Quelle previste nei progetti d'intervento;

- D1 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;

- D2 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;

- D3 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;

- D4 = Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; = 5 mt.

b) Aree per spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive - SM = superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;

- UF max = 0,30 Mq/Mq della AI (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);

- RQ max = 30% della AI ovvero quello esistente se è superiore;

- H max = in relazione alle esigenze;

- VL = = 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma;

- PU1 = In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'articolo 62;

- Pp = In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'articolo 64;

- SP min = 30% della AI al netto della SQ;

- Opere di U1 = Quelle previste nei progetti d'intervento;

- D1 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;

- D2 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;

- D3 = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma;

- D4 = Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; = 5 mt.

c) Parco urbano

Gli obiettivi generali degli interventi, gli indirizzi per la progettazione urbanistica, le funzioni ammesse saranno definite in sede di POT.

5. Prescrizioni particolari

Nel caso in cui, alla data di adozione del PSC, nelle aree di cui al presente articolo, siano presenti superfici utili destinate ad usi commerciali-direzionali, ad uffici, residenza, pubblici esercizi e a servizi privati di qualunque genere e tipologia, è possibile il mantenimento degli usi in atto e la loro eventuale variazione attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia purché in ogni caso la variazione proposta sia compatibile dal punto di vista ecologico- ambientale e non determini un aumento di SU rispetto a quella presente nello stato di fatto.

Art. 174 – Dotazioni ecologiche e ambientali

1. Il POT, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti, può subordinare l'attuazione degli interventi a:

- contestuale realizzazione di interventi di mitigazione o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- preventiva realizzazione di condizioni specificamente individuate dal piano.

CAPO V – NORME DI TUTELA

Art. 175 – Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile dello Sportello unico che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.

3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'articolo 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di programmi produttivi agricoli, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. – rilevato a 1 m. dal colletto – e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile dello sportello unico ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

6. Fatte salve le zone nelle quali il PSC o il POT prescrivano espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della S.P.. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Comunale del Verde e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RC, RE).

7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

8. Nelle zone agricole, negli interventi di NC di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente.

9. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate come elencate nel Regolamento Comunale del Verde. Essenze non comprese in tale elenco possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

Art. 176 – Aree di particolare interesse storico e archeologico

1. Il PSC individua le aree di particolare interesse storico e archeologico: i ruderi dell'antico Castello ed il convento di San Francesco, con le rispettive aree di pertinenza.

2. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico accertati e vincolati ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti locali.

Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle zone e degli elementi di cui al presente articolo, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli Enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica. Tali piani o progetti possono prevedere, oltre alle attività ed agli interventi di cui sopra, alle condizioni ed ai limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni del presente Piano, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

I piani o progetti di cui sopra possono motivatamente, a seguito di adeguate ricerche, variare la delimitazione delle zone e degli elementi appartenenti alle categorie di cui al secondo comma.

Fino alla data di entrata in vigore dei piani o progetti di cui sopra, nelle zone e negli elementi di cui al presente articolo, oltre alle attività e trasformazioni ora indicate, e ferme comunque restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza archeologica, sono ammessi solamente:

- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto all'entrata in vigore del presente Piano fermo restando che ogni escavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica;

- gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che, ove e fino a quando gli strumenti di pianificazione comunali non abbiano definito gli interventi ammissibili sulle singole unità edilizie esistenti, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Art. 177 – Fasce di rispetto stradale

1. Il Codice della strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i., e relativo Regolamento di attuazione, approvato con Decreto Presidente Repubblica 26 aprile 1993 n. 147 e s. m. i.), stabilisce fasce di rispetto stradale, finalizzate a mantenere condizioni di sicurezza per la circolazione dei veicoli; tali fasce sono soggette ai vincoli di seguito specificati. Le fasce di rispetto sono destinate alla tutela e all'ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi

pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

2. Al fine dell'applicazione del Codice della strada alle strade pubbliche è associata una fascia di rispetto all'interno della quale non sono ammessi gli interventi NC e l'ampliamento di fabbricati nel lato prospiciente il fronte stradale. L'ampiezza della fascia è determinata in ragione della classificazione delle strade e della loro inclusione nel centro abitato; la ampiezza della fascia si calcola a partire dal confine stradale, come definito al n.10, articolo 3 D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285: "limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è stabilito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

3. Nel territorio extraurbano l'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere uguale a:

- 40 ml per le strade di tipo B;
- 30 ml per le strade di tipo C;
- 10 ml per le strade di tipo C se si trovano all'interno di comparti per i quali fossero già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi alla data di pubblicazione del decreto di approvazione del Codice;
- 10 ml per le strade di tipo F;
- 5 ml per le strade di tipo F se vicinali.

Nei tratti di strade curve con raggio di curvatura inferiore a 250 ml la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea tracciata in base all'articolo 26 del Regolamento di attuazione del Codice ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda. Il Codice e il suo Regolamento di attuazione prescrivono inoltre distanze minime per la realizzazione di muri di cinta, recinzioni, e per l'impianto di alberature e siepi.

4. Nel territorio urbano l'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere uguale a:

- 10 ml per le strade di tipo E;
- 5 ml per le strade di tipo F.

5. Nelle intersezioni a raso, sia interne che esterne ai centri abitati, alle fasce di rispetto deve aggiungersi l'area di visibilità determinata dal triangolo aventi due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia pari al doppio delle distanze stabilite e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

Art. 178 – Ambiti di rispetto dei cimiteri

1. Ai sensi dell'articolo 338 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934, come modificato dalla legge 1 agosto 2002 n. 166, nella fascia di rispetto dei cimiteri è vietato costruire nuovi edifici.

2. Nell'ambito di rispetto è ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero MO, MS, RC e RE, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle norme stabilite dalla pianificazione urbanistica comunale per l'ambito nel quale ricadono le aree di intervento.

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

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 2
Art. 1 – Piano Strutturale Comunale	pag. 2
Art. 2 – Regolamento Edilizio ed Urbanistico	pag. 2
Art. 3 – Approvazione, entrata in vigore, validità del PSC.....	pag. 2
Art. 4 – Elaborati costitutivi del PSC	pag. 2
Art. 5 – Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSC	pag. 3
Art. 6 – Modifiche al PSC ed al REU	pag. 4
Art. 7 – Deroche	pag. 4
TITOLO II – MODALITA’ DI ATTUAZIONE	pag. 4
Art. 8 – Modalità di attuazione del PSC	pag. 4
Art. 9 – Intervento diretto	pag. 4
Art. 10 – Interventi soggetti a PAU o a POT	pag. 5
Art. 11 – Attività edilizia libera	pag. 5
Art. 12 – Piani attuativi unitari (PAU)	pag. 6
Art. 13 – Comparto edificatorio	pag. 7
Art. 14 – Presentazione dei PAU ed elaborati richiesti	pag. 7
Art. 15 – Procedimento per l’approvazione del PAU	pag. 9
Art. 16 – Perequazione urbanistica	pag. 9
TITOLO III – INTERVENTI – COMPETENZE – PROCEDURE	pag. 10
CAPO I – DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E URBANISTICI	pag. 10
Art. 17 – Generalità	pag. 10
Art. 18 – Interventi di conservazione	pag. 10
Art. 19 – Interventi di trasformazione fisica	pag. 12
Art. 20 – Interventi di trasformazione funzionale	pag. 12
Art. 21 – Interventi di costruzione	pag. 12
CAPO II – NORME PROCEDURALI ATTINENTI AGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	pag. 13
Art. 22 – Sportello unico per l’edilizia	pag. 13
Art. 23 – Titoli abilitativi	pag. 13
Art. 24 – Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria	pag. 14
Art. 25 – Disciplina della denuncia di inizio attività	pag. 14
Art. 26 – Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività	pag. 15
Art. 27 – Interventi soggetti a permesso di costruire	pag. 15
Art. 28 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	pag. 15
Art. 29 – Elaborati per il rilascio del permesso di costruire	pag. 16
Art. 30 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	pag. 17
Art. 31 – Permesso di costruire in deroga	pag. 17
Art. 32 – Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	pag. 17
Art. 33 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativi	pag. 17
Art. 34 – Variazioni minori in corso d’opera	pag. 17
Art. 35 – Variazioni essenziali	pag. 18
Art. 36 – Valutazione preventiva	pag. 18
Art. 37 – Certificato di conformità edilizia e agibilità	pag. 18
Art. 38 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame	pag. 19
TITOLO IV – DOTAZIONI TERRITORIALI	pag. 20
CAPO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	pag. 20
Art. 39 – Individuazione e articolazione	pag. 20
Art. 40 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali	pag. 20
Art. 41 – Permesso di costruire convenzionato	pag. 21
Art. 42 – Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali	pag. 21
Art. 43 – Possibilità di monetizzazione degli standards urbanistici	pag. 21
Art. 44 – Contributo di costruzione	pag. 21
Art. 45 – Oneri di urbanizzazione	pag. 22
Art. 46 – Costo di costruzione	pag. 22

Art. 47 – Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	pag. 22
Art. 48 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	pag. 23
CAPO II – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	pag. 23
Art. 49 – Definizione	pag. 23
Art. 50 – Obbligo delle dotazioni di U1	pag. 23
Art. 51 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di U1	pag. 24
CAPO III – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE	pag. 25
Art. 52 – Definizione	pag. 25
Art. 53 – Obbligo delle dotazioni di U2	pag. 25
Art. 54 – Competenza della realizzazione delle opere di U2	pag. 25
CAPO IV – DOTAZIONI ECOLOGICO – AMBIENTALI	pag. 25
Art. 55 – Definizione	pag. 25
Art. 56 – Obbligo delle dotazioni ecologico – ambientali	pag. 26
Art. 57 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico – ambientali	pag. 26
CAPO V – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE	pag. 27
Art. 58 – Definizione	pag. 27
Art. 59 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale	pag. 27
Art. 60 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale	pag. 27
CAPO VI – Disciplina dei parcheggi e modalità per la loro attuazione	pag. 28
Art. 61 – Definizione	pag. 28
Art. 62 – Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1)	pag. 29
Art. 63 – Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2)	pag. 30
Art. 64 – Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp)	pag. 30
TITOLO V – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 30
Art. 65 – Parametri urbanistici	pag. 30
Art. 66 – Norme sulle distanze	pag. 31
Art. 67 – Criteri per l'applicazione dell'indice VI	pag. 32
Art. 68 – Parametri edilizi	pag. 33
TITOLO VI – QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO	pag. 35
CAPO I – REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE	pag. 35
Art. 69 – Ambito e limiti di applicazione	pag. 35
Art. 70 – Caratteristiche dei locali	pag. 35
Art. 71 – Caratteristiche dei locali di abitazione (Categoria A)	pag. 35
Art. 72 – Caratteristiche dei locali accessori o di servizio (Categoria S)	pag. 36
Art. 73 – Chiostre o cavedi e intercapedini	pag. 36
Art. 74 – Piani interrati o seminterrati	pag. 36
Art. 75 – Acque reflue	pag. 37
Art. 76 – Acque superficiali e sotterranee	pag. 37
Art. 77 – Permeabilità dei suoli	pag. 37
CAPO II – REQUISITI MINIMI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO	pag. 37
Art. 78 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	pag. 37
Art. 79 – Facciate degli edifici ed elementi di pregio	pag. 38
Art. 80 – Elementi aggettanti delle facciate	pag. 38
Art. 81 – Allineamenti	pag. 38
Art. 82 – Coperture, canali di gronda, pluviali	pag. 38
Art. 83 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	pag. 38
Art. 84 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	pag. 39
Art. 85 – Strade, passaggi privati e cortili	pag. 39
Art. 86 – Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici	pag. 39
Art. 87 – Obbligo di ripristino delle strade	pag. 39
Art. 88 – Recinzioni	pag. 39
Art. 89 – Numerazione civica	pag. 40

CAPO III – ARREDO URBANO E OPERE MINORI	pag. 40
Art. 90 – Elementi di arredo urbano	pag. 40
Art. 91 – Cartellonistica	pag. 40
Art. 92 – Insegne e targhe	pag. 41
Art. 93 – Tende aggettanti	pag. 41
Art. 94 – Bacheche	pag. 41
Art. 95 – Indicatori di pubblico interesse	pag. 41
Art. 96 – Edicole e chioschi	pag. 41
Art. 97 – Fioriere	pag. 42
Art. 98 – Mostre provvisorie	pag. 42
Art. 99 – Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi	pag. 42
Art. 100 – Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici	pag. 42
CAPO IV – FUNZIONI ED USI URBANISTICI	pag. 43
ART. 101 – Articolazione e definizione	pag. 43
Art. 102 – Funzioni residenziali (1)	pag. 43
Art. 103 – Funzioni sociali a livello di quartiere (2)	pag. 43
Art. 104 – Funzioni commerciali al dettaglio (3)	pag. 44
Art. 105 – Funzioni terziarie (4)	pag. 44
Art. 106 – Funzioni produttive urbane (5)	pag. 45
Art. 107 – Funzioni produttive agricole (6)	pag. 45
Art. 108 – Funzioni speciali (7)	pag. 45
TITOLO VII – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	pag. 46
CAPO I – DEFINIZIONI E CONTENUTI	pag. 46
Art. 109 – Requisiti	pag. 46
Art. 110 – Contenuti dei requisiti	pag. 46
Art. 111 – Limiti di applicazione dei requisiti	pag. 47
Art. 112 – Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	pag. 48
Art. 113 – Requisiti definiti da norme di settore	pag. 48
CAPO II – SICUREZZA IN CASO D'INCENDIO	pag. 48
Art. 114 – Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE).....	pag. 48
Art. 115 – Esigenze da soddisfare	pag. 48
Art. 116 – Campo di applicazione	pag. 49
Art. 117 – Livelli di prestazione	pag. 49
Art. 118 – Verifica in sede progettuale	pag. 49
Art. 119 – Verifica a lavori ultimati	pag. 50
CAPO III – SICUREZZA DEGLI IMPIANTI	pag. 50
Art. 120 – Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)	pag. 50
Art. 121 – Esigenze da soddisfare	pag. 50
Art. 122 – Campo di applicazione	pag. 50
Art. 123 – Livelli di prestazione	pag. 50
Art. 124 – Verifica in sede progettuale	pag. 50
Art. 125 – Verifica a lavori ultimati	pag. 51
CAPO IV – ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI	pag. 51
Art. 126 – Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)	pag. 51
Art. 127 – Esigenze da soddisfare.....	pag. 51
CAPO V – CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	pag. 51
Art. 128 – Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)	pag. 51
Art. 129 – Esigenze da soddisfare	pag. 51
Art. 130 – Campo di applicazione	pag. 52
Art. 131 – Livelli di prestazione	pag. 52
Art. 132 – Verifica in sede progettuale	pag. 52
Art. 133 – Verifica in corso d'opera e/o a lavori ultimati	pag. 52
CAPO VI – ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 52

Art. 134 – Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)	pag. 52
Art. 135 – Esigenze da soddisfare	pag. 52
Art. 136 – Campo di applicazione	pag. 52
Art. 137 – Livelli di prestazione	pag. 52
Art. 138 – Verifica in sede progettuale	pag. 53
Art. 139 – Verifica a lavori ultimati	pag. 53
TITOLO VIII – AMBITI TERRITORIALI UNITARI	pag. 54
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	pag. 54
Art. 140 – Tessuti insediativi storici	pag. 54
Art. 141 – Disciplina generale	pag. 54
Art. 142 – Azioni specifiche	pag. 54
Art. 143 – Categorie di intervento	pag. 55
Art. 144 – Indirizzi tecnici sulle modalità di intervento e i materiali utilizzabili	pag. 55
Art. 145 – Compatibilità delle destinazioni d'uso con la struttura e la tipologia degli edifici nonché con il contesto ambientale.	pag. 56
CAPO II – TERRITORIO URBANO	pag. 56
Art. 146 – Ambiti urbani consolidati (AC)	pag. 56
Art. 147 – Azioni specifiche per gli ambiti AC	pag. 56
Art. 148 – Dotazioni territoriali negli ambiti AC	pag. 57
Art. 149 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN)	pag. 57
Art. 150 – Azioni specifiche per gli ambiti AN	pag. 57
Art. 151 – Attuazione degli interventi negli ambiti AN	pag. 57
Art. 152 – Interventi ammessi per gli ambiti AN in assenza di PAU	pag. 58
Art. 153 – Contenuti dei PAU negli ambiti AN attraverso il convenzionamento e la definizione della scheda di assetto urbanistico della scheda di assetto urbanistico	pag. 58
Art. 154 – Ambiti specializzati per attività produttive (AP)	pag. 59
Art. 155 – Disposizioni specifiche per gli ambiti urbani APu	pag. 59
Art. 156 – Dotazioni territoriali per gli ambiti APu	pag. 60
Art. 157 – Disciplina generale degli ambiti extraurbani APe	pag. 60
Art. 158 – Azioni specifiche per gli ambiti APu	pag. 60
Art. 159 – Ambiti destinati ad edilizia residenziale sociale	pag. 60
CAPO III – TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE	pag. 61
Art. 160 – Articolazione in ambiti	pag. 61
Art. 161 – Criteri di applicazione delle norme di ambito in territorio rurale	pag. 61
Art. 162 – Unità minime di intervento in territorio rurale	pag. 61
Art. 163 – Applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi nel territorio rurale	pag. 61
Art. 164 – Tipologie di terreno e unità colturale minima	pag. 62
Art. 165 – Ambiti caratterizzati da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate E-1	pag. 62
Art. 166 – Ambiti di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva E-2	pag. 63
Art. 167 – Ambiti caratterizzati da presenze insediative	pag. 63
Art. 168 – Aree boscate o da rimboschire E-4	pag. 63
Art. 169 – Ambiti soggetti a tutela speciale, non insediabili E-5	pag. 64
CAPO IV – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	pag. 65
Art. 170 – Infrastrutture per la mobilità	pag. 65
Art. 171 – Articolazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (DT)	pag. 67
Art. 172 – Attrezzature e spazi collettivi, definizioni, strategie e obiettivi	pag. 67
Art. 173 – Attrezzature e spazi collettivi, attuazione	pag. 68
Art. 175 – Dotazioni ecologiche e ambientali	pag. 69
CAPO V – NORME DI TUTELA	pag. 70
Art. 176 – Salvaguardia e formazione del verde	pag. 70
Art. 177 – Aree di particolare interesse storico e archeologico	pag. 93
Art. 178 – Fasce di rispetto stradale	pag. 71