



# COMUNE DI MORANO CALABRO (CS)



## PIANO STRUTTURALE COMUNALE DOCUMENTO PRELIMINARE

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

Elaborato

13

REU

rev  
0

## *REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO - NORME DI INDIRIZZO -*



### **Il Sindaco**

dott. Francesco Di Leone

### **Il Responsabile del Procedimento**

ing. Domenico Martire

### **Delibera di Adozione**

### **Il Consigliere con delega all'Urbanistica**

arch. Rosanna Anele

### **Elaborazione**

Marzo 2012

### **Delibera di Approvazione**

### PROGETTAZIONE

arch. Antonio Oliviero  
ing. Domenico Martire

### GRUPPO DI LAVORO A SUPPORTO

ing. Giacomo Caristi  
*pianificazione strutturale e VAS*  
pian. terr. Agnese Basile  
*aspetti paesaggistici*  
geol. Remo Biancini  
*analisi e rilievi*  
dott.ssa Cira Oliviero  
*sistema informativo territoriale*



## INDICE

Sezione I – Parametri urbanistici ed edilizi.....	2
Capo I – Oggetto del Regolamento Edilizio ed Urbanistico .....	2
Capo II – Definizioni e Parametri.....	5
Capo III – Tipologie di intervento.....	9
Capo IV – I vincoli e le fasce di rispetto.....	14
Capo V – Il modello perequativo .....	18
Capo VI – Normativa Tecnica d’Ambito .....	20
Capo VII – Disposizioni per la redazione del Piano Operativo Temporale.....	29
Capo VIII – Disposizioni per la redazione dei Piani di Protezione Civile .....	30
Sezione II – Attuazione e gestione del piano .....	32
Capo I – Titoli abilitativi.....	32
Capo II – Gli Sportelli Unici.....	34
Capo III – Disciplina delle attività edilizie.....	36
Capo IV – Contributo di costruzione .....	45
Sezione III –norme costruttive, sicurezza e risparmio energetico.....	47
Capo I – Esecuzione dei lavori.....	47
Capo II – Agibilità degli edifici.....	51
Capo III – Disciplina dell’attività costruttiva .....	53
Capo IV – Disciplina delle caratteristiche tecnico – funzionali dell’edificazione .....	56
Capo V – Disciplina delle caratteristiche igienico – sanitarie dell’edificazione.....	65
Capo VI – Disciplina delle caratteristiche tecnico – estetiche dell’edificazione .....	70
Capo VII – Disciplina delle caratteristiche di vivibilità e di sicurezza dell’edificazione .....	74
Capo VIII – Disciplina del Risparmio Energetico .....	78



## SEZIONE I – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### CAPO I – OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

#### ART. 1. OGGETTO DEL REU ED ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

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

CATEGORIA	COD	NR	DENOMINAZIONE	SCALA
<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>	QNS	01	Carta dei piani sovracomunali	VARIE
	QNC	02	Carta della pianificazione comunale vigente	1:5.000
	QAA	03	Censimento delle risorse ambientali	1:13.000
	QAR	04	Identificazione e valutazione dei rischi	1:13.000
	QSR	05	Risorse del territorio	1:13.000
	QSV	06	Valori risorse e identità	1:13.000
	QMI	07	Sistema insediativo	1:5.000
	QMR	08	Sistema relazionale	1:13.000
	QRC	09	Relazione Quadro Conoscitivo	--
<b>DOCUMENTO PRELIMINARE</b>	PSR	10	Scenario di riferimento del PSC	1:13.000
	PSM	11A	Schema delle scelte di pianificazione	1:13.000
	PSM	11B	Schema delle scelte di pianificazione	1:5.000



CATEGORIA	COD	NR	DENOMINAZIONE	SCALA
	RGP	12	Relazione Generale	--
	REU	13	Regolamento Edilizio ed Urbanistico – Norme di Indirizzo	--
<b>STUDIO SPECIALISTICO AGRO PEDOLOGICO</b>	SSA	01	Relazione Tecnica Agropedologica	
	SSA	02	Carta pedologica	1:13.000
	SSA	03	Carta d'uso del suolo	1:13.000
	SSA	04	Corinne Land Cover 1° Livello	1:13.000
	SSA	05	Corinne Land Cover 2° Livello	1:13.000
	SSA	06	Corinne Land Cover 3° Livello	1:13.000
	SSA	07	Carta del paesaggio agrario	1:13.000
	SSA	08	Carta del demanio comunale	1:13.000
	SSA	09	Carta delle aree percorse dal fuoco	1:13.000
	SSA	10	Carta delle aree a verde pubblico	1:2.000
<b>STUDIO SPECIALISTICO GEOLOGICO - TECNICO</b>	SSG	01	Relazione Geologica	--
	SSG	02	Relazione microzonazione sismica	--
	SSG	03	Relazione indagini geognostiche: sondaggi geognostici	--
	SSG	04	Relazione indagini geognostiche: prospezioni geofisiche (sismica e rifrazione)	--
	SSG	05	Relazione indagini geognostiche: prospezioni geofisiche (S.E.V.)	--
	SSG	06	Relazione indagini geognostiche: prove geotecniche di laboratorio	--
	SSG	07	Carta geologica e strutturale	1:5.000
	SSG	08	Sezioni geologiche	1:5.000
	SSG	09	Modello digitale del terreno	1:10.000
	SSG	10	Carta clivometrica	1:10.000
	SSG	11	Carta Uso del suolo	1:5.000
	SSG	12	Carta geomorfologica con trasposizioni vincoli ed elaborati PAI	1:5.000
	SSG	13	Carta idrogeologica e del sistema idrografico	1:5.000
	SSG	14	Carta ubicazioni indagini geognostiche	1:10.000
	SSG	15	Georisorse	1:5.000
	SSG	16	Carta litologico – tecnica	1:5.000
	SSG	17	Carta stabilità dei versanti	1:5.000
	SSG	18	Microzonazione livello I: Carta geologico – tecnica ed idrogeologica	1:10.000
	SSG	19	Microzonazione livello I: Carta microzone omogenee in prospettiva sismica	1:10.000
	SSG	20	Microzonazione livello I: Carta microzonazione sismica in funzione delle categorie di sottosuolo e VS30 calcolato	1:10.000
	SSG	21	Carta pericolosità (geologica, geomorfologica, sismica)	1:5.000
	SSG	22	Carta della fattibilità	1:5.000
	SSG	23	Carta della fattibilità	1:2.000



## **ART. 2. APPLICABILITÀ DEL REGOLAMENTO**

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

## **ART. 3. ADEGUAMENTO DEL REU ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI**

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



## CAPO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI

### ART. 4. OPERE EDILIZIE – DEFINIZIONI

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

- fabbricato fuori terra: parte dell'edificio realizzata dal piano di spiccato, delimitato sul suolo dalle proiezioni del filo esterno delle murature o strutture perimetrali, compresi gli sporti chiusi, sino all'estradosso del solaio di copertura o alla linea di colmo per la copertura a falde inclinate;
- unità immobiliare: insieme di vani e ambienti accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;
- vano residenziale: ambiente chiuso destinato ad abitazione, con esclusione dei locali accessori (cucine con funzione esclusiva di servizio, bagni, anticamera, corridoi, ingressi, ripostigli, etc.);
- facciata: parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno, naturale o modificato, ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde;
- fronte: porzioni di facciate più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo;
- parete finestrata: parete esterna dell'edificio, con presenza di aperture, costituenti vedute, delimitante volumi costruiti;
- piano: lo spazio, racchiuso da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale o inclinato;
- loggia: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto per oltre il 50% del suo perimetro complessivo, contiguo ad una delle pareti esterne della costruzione, costituente estensione dell'unità;
- porticato: spazio coperto, al piano terra, di uso pubblico o privato, aperto per oltre il 50% del suo perimetro complessivo, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;
- pertinenza: spazio o locale coperto, annesso ad un fabbricato, esterno o adiacente ad esso, destinato a box auto, di altezza media interna non superiore a ml 2,20 e di volume lordo non superiore al 20% dell'edificio principale;
- tettoie e pensiline: strutture orizzontali rispettivamente su elementi portanti autonomi o a sbalzo, costituenti copertura di spazi annessi di una costruzione, non tompagnate per oltre il 50% del loro perimetro complessivo;
- spazi interni scoperti: si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:
- cortile aperto: spazio interno circondato fino al 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, da porticato o aperto;
- cortile chiuso: spazio interno circondato per l'intero perimetro o per oltre il 70% da fronti della costruzione;
- patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a ml 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a ml 4,50;
- chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml 3,00;
- cavedio: spazio interno, per la ventilazione dei locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, dotato di aerazione naturale, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e sul quale non si aprono finestre; nel pozzo di luce sono consentite bocche di eiezione di tiraggio forzato di locali igienici;
- arredi per spazi esterni: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni, ad essi strettamente connessi, ed in particolare:
- gazebo: costruzione ancorata provvisoriamente alla base, coperta, di altezza non superiore a ml 3,00;
- pergolato: costruzione ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;
- chiosco: costruzione temporanea, di altezza non superiore a 3,00 ml, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali;



2. Ai fini della qualificazione delle consistenze edilizie, in rapporto alla determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire, si assumono le definizioni di cui al D.M. n. 801/77.

## ART. 5. PARAMETRI URBANISTICI – DEFINIZIONI

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

- **St - Superficie territoriale (mq):** rappresenta l'area di una porzione di territorio comprendente la Sf (superficie fondiaria) e quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ogni altra superficie di uso e proprietà pubblica. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dallo strumento urbanistico vigente.
- **Ift - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq):** è il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
- **Sf - Superficie fondiaria (mq):** rappresenta la parte di superficie (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale, le superfici destinate alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Iff - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq):** si intende il rapporto massimo consentito tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria così come precedentemente definita.
- **V - Volume di un fabbricato (mc) :** il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando il prodotto della superficie utile lorda (Sul) di ciascun piano, per l'altezza dell'interpiano. Non sono conteggiati ai fini del volume le superfici che non vengono conteggiate nel calcolo della superficie utile lorda per come definita successivamente.
- **S1 - Superfici opere urbanizzazione primaria (mq):** rappresentano le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e precisamente: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, rete idrica, fognatura, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di ambito.
- **S2 - Superficie opere di urbanizzazione secondaria (mq):** rappresentano le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondarie e precisamente: asili e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi attrezzate di quartiere.
- **Sm - Superficie minima di intervento (mq):** definisce la superficie minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico diretto o preventivo.
- **Sc - Superficie coperta (mq):** è la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul terreno del volume edilizio fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni e gronde) almeno aperte su due lati e non superiore a ml 1,50 di sporgenza dal filo del fabbricato e delle pensiline a copertura degli ingressi purché inferiori a 8 mq. di superficie. È considerata superficie coperta la parte eccedente tali misure.
- **Rc - Rapporto di copertura (mq/mq):** è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto.
- **Sul - Superficie utile lorda (mq):** rappresenta la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali. Non vengono conteggiate nella superficie utile coperta:
  - a) Le superfici degli spazi aperti realizzati sotto forma di porticato, veranda, tettoie e terrazzi, la cui superficie è inferiore al 30% della Superficie coperta;
  - b) Le superfici dei piani interrati;
  - c) Le superfici dei piani seminterrati, che non abbiano i requisiti di abitabilità. In esse non potranno essere realizzate opere o installati impianti finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone;
  - d) Le superfici dei piani sottotetto che non hanno i requisiti di abitabilità.
  - e) Le superfici dei vani tecnici, strettamente necessarie a consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa ascensore, vano scala, serbatoi idrici, ecc.;
  - f) Le superfici delle scale di sicurezza e i vani corsa dei relativi impianti di sollevamento aggiunti all'esterno di corpi di fabbrica esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;



- g) I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico.
- **Iut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq):** è il rapporto massimo consentito tra la superficie utile lorda (Sul) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.
  - **Iuf - Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq):** è il rapporto massimo consentito tra la superficie utile lorda (Sul) e la superficie fondiaria del lotto.
  - **Hf - Altezza delle fronti di un edificio (ml):** l'altezza di ciascun fronte di un fabbricato si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta alla più alta delle due quote: intradosso dell'ultimo solaio abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso si calcola nel punto medio) o bordo inferiore della gronda, se posta a quota superiore all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile. Nel caso di edificazione su diverse quote è ammissibile l'aumento dell'altezza di 3 ml tramite realizzazione di un piano seminterrato.
  - **H - Altezza delle costruzioni (ml):** si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il precedente parametro Hf.
  - **Df - Distanza fra le fronti (ml):** è la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Nel caso di fronti non parallele la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco. Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio, salvo quando le fronti costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della loro larghezza. Nei casi in cui le fronti dello stesso edificio formino fra loro un angolo interno inferiore a 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di esse, non rispettando la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.
  - **Dc - Distanza dai confini (ml):** è la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.
  - **Ds - Distanza dalle strade (ml):** è la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.
  - **N - Numero dei piani (n):** è il numero dei piani abitabili, compreso eventuali piani in ritiro.
  - **Lf - Lunghezza fronti (ml):** è la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se in pianta spezzata o mistilinea.
  - **Dt - Densità territoriale (ab/ha):** si intende il rapporto massimo ammissibile fra gli abitanti insediabili e/o insediati e la superficie territoriale.
  - **IC - Indice Capitario (mc/ab):** è il rapporto tra il volume teoricamente edificabile o edificato misurato in mc, e gli abitanti insediati o insediabili.





- **Sun - Superficie utile netta (mq):** è la superficie del pavimento degli alloggi al netto della muratura, tramezzi, pilastri, sguinci, vani porte e finestre, nonché le eventuali scale interne, logge e balconi.
- **Snr - Superficie non residenziale (mq):** è la superficie destinata a servizi e accessori, a stretto servizio delle residenze. Tali superfici riguardano:
  - a) Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
  - b) Autorimesse singole e collettive;
  - c) Androni d'ingresso e porticati liberi;
  - d) Logge e balconi.
- **Sce - Superficie complessiva di un edificio (mq):** è la superficie costituita dalla somma della superficie utile netta (Sun) e del 60% della superficie non residenziale (Snr). La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione degli edifici.
- **Deroghe alle distanze:** quando l'applicazione della norma di cui ai punti che precedono alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:
  - a) Ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
  - b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
  - c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebo su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
  - d) Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
  - e) Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;
  - f) Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a ml 1.5 di altezza;
  - g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.
  - h) Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

#### ART. 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD

1. Sono opere di urbanizzazione primaria: le strade, la rete fognaria, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di sosta e parcheggio pubblico ed il verde pubblico primario.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
  - opere per la pubblica istruzione, attrezzature di interesse comune (attrezzature pubbliche culturali, sociali, religiose, ecc.), il verde attrezzato a parco, gioco e sport;
  - opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (collettori fognari e condotte di adduzione idrica, linee elettriche, gas, ecc.).
3. Il progetto del PSC definisce le superfici da destinare a standard urbanistici, come previsti dal D.M. 1444/68, dimensionandole in misura eccedente quella minima di legge.



## CAPO III – TIPOLOGIE DI INTERVENTO

### ART. 7. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e sul patrimonio edilizio esistente, sono definite, con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.
2. Sono interventi di manutenzione ordinaria (art. 3, comma 1, lett. a, DPR 380/2001 e s.m.i.) gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. A titolo esemplificativo, sono da ritenersi interventi di manutenzione ordinaria:
  - la demolizione e/o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti, rivestimenti, intonaci e loro coloritura;
  - il rifacimento e/o la sostituzione di infissi interni ed esterni;
  - la riparazione e/o sostituzione di impianti per servizi accessori, come l'idraulico, il fognario, gas, di allontanamento delle acque meteoriche, di illuminazione, di ventilazione e condizionamento, di apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.
  - la costruzione o l'installazione di griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
  - la costruzione o l'installazione pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
  - la costruzione o l'installazione di impermeabilizzazioni;
  - la costruzione o l'installazione di elementi d'arredo per terrazzi e giardini fino ad un'altezza di ml1,80
  - il rifacimento di coperture (compresa la revisione del manto di tegole, dell'orditura e la posa in opera di guaine impermeabili);
  - il rifacimento di pavimentazioni esterne (sulla medesima area senza modifica dei materiali);
  - il rifacimento di tinteggiature di edifici con il colore preesistente;
  - il rifacimento di canne fumarie di aspirazione e camini (senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse);
  - il rifacimento di grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate;
  - recinzioni, elementi tecnologici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.

Per gli immobili sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 in materia di Beni Culturali e Ambientali gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono quelli di cui al presente articolo purché non investano le parti decorative dell'edificio e non comportino modifiche della tipologia dei materiali originari né dei colori.

3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b), DPR 380/2001 e s.m.i.) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. A titolo esemplificativo, sono da ritenersi interventi di manutenzione straordinaria:
  - rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti;
  - griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali;
  - demolizione e sostituzione dei solai nel rispetto delle quote originarie di calpestio;
  - adeguamento dello spessore delle murature, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica da effettuarsi all'interno dell'involucro del fabbricato;
  - rifazione totale delle finiture esterne e tinteggiatura, con modificazione di materiale e di coloriture;
  - installazione e sostituzione di cancelli, vetrine e portoni, aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti.
  - realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di SU nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture



metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;

- sottomurazioni;
  - muri di sostegno e di contenimento;
  - muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie;
  - pensiline su edifici esistenti, a copertura di balconi o terrazzi, con aggetto non superiore a ml 1,50 e con materiali del medesimo tipo e colore di quelli esistenti;
  - prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con aggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato non superiore a ml 1,50;
  - pergolati;
  - impianti tecnologici e volumi tecnici ( $h \leq \text{ml } 1,80$  e  $\text{SLS} \leq \text{mq } 1$ );
  - nuove canne fumarie esterne;
  - condotte di esalazione e aerazione;
  - vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
  - scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
  - accessi carrai e loro modificazione;
  - consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali, fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
  - pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica di stretta pertinenza del fabbricato o dell'alloggio;
  - installazione di doppi infissi qualora l'intervento non contrasti con le caratteristiche ed il decoro dell'edificio;
  - interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici di  $H \leq 1,80$  ml e  $\text{Sun} \leq 1\text{mq}$ .
4. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c), DPR 380/2001 e s.m.i.) gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono oggetto degli interventi di restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004, nonché quelli specificamente individuati da piani urbanistici esecutivi e/o dall'Amministrazione, mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
5. Sono interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), DPR 380/2001 e s.m.i.) gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e la possibile modifica della consistenza delle superfici utili lorde e delle destinazioni d'uso. Sono da considerare di ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.
6. Sono interventi di sostituzione edilizia, un insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall'originario, mediante demolizione ricostruzione, ma con possibilità della modifica della sagoma planivolumetrica e diversa collocazione sul lotto fondiario.
7. Sono interventi di nuova costruzione (art.3, comma 1, lett. e), DPR 380/2001 e s.m.i.), quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:



- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della loro sagoma, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori, cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.
8. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati.
9. Sono interventi di frazionamento quelli che determinano la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari. Il frazionamento è consentito nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazioni edilizie di cui ai precedenti punti c) e d).
10. Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

## **ART. 8. DESTINAZIONI D'USO**

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



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

#### **ART. 9. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PSC O NON ABILITATI**

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PSC possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di Ristrutturazione edilizia, di Restauro e Risanamento Conservativo.



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

#### **ART. 10. FABBRICATI ESISTENTI NEGLI AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

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



## CAPO IV – I VINCOLI E LE FASCE DI RISPETTO

### ART. 11. DISTANZE E DISTACCHI

1. Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate e regolate secondo le disposizioni del D.M. 1444/1968 e dal Nuovo Codice della Strada nonché dal relativo Regolamento di attuazione.
2. Nelle zone urbane in cui sono previste opere singole di sostituzione edilizia e costruzioni di nuovi fabbricati, le distanze tra fabbricati e confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati anche se posti su diverse proprietà e siano interposte strade, vanno computate seguendo i criteri esposti nel REU.
3. Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo, le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade, esistenti e previste sono fissate secondo le norme previste dagli artt. 4 e 5 del D.M. 1444/68.
4. Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a ml 10,00; in particolari situazioni di impianto urbanistico questa può essere ridotta a ml 6,00; per le restanti strade vale la norma di cui all'art.9 D.M. 1444/1968.
5. In via transitoria, fino alla definizione progettuale dei tracciati stradali in fase esecutiva infrastrutturale, nei confronti di tutte le strade di progetto vano assicurati arretramenti degli edifici rispetto al ciglio stradale di ml 12,00 per lato per tutte le strade di tipo urbano e di ml 20,00 per tutte quelle di tipo extraurbano.
6. Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone.
7. Al riguardo si precisa che il limite di zona, per attrezzature di uso pubblico equivale a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione dell'opera.

### ART. 12. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

1. Vincolo cimiteriale: le aree con vincolo cimiteriale, sono soggette alla disciplina stabilita dal Regio decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. n. 166 del 1 agosto 2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti". Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- elementi viari;
- parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
- reti idriche;
- reti fognanti;
- metanodotti, gasdotti, e simili;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- giardini autonomi;
- manufatti amovibili e/o precari.

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

La fascia di rispetto cimiteriale negli elaborati di piano è riportata per una profondità di ml 200; tuttavia, in ragione della richiesta di deroga che l'Amministrazione intende sottoporre alla Azienda Sanitaria Locale, in fase di attuazione del Piano, all'atto dell'eventuale concessione della deroga, tale fascia potrà essere ridotta fino a ml 100. Sono fatte salve dall'applicazione del vincolo cimiteriale le concessioni assentite o assentibili tramite il Programma di Recupero Urbano approvato con D.C.C. n°27 dell'11/07/2007.

2. Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali: le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate all'eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale. L'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:



- a) Fuori dai centri abitati:
  - 60 ml per le strade di tipo A;
  - 40 ml per le strade di tipo B;
  - 30 ml per le strade di tipo C;
  - 20 ml per le strade di tipo F
  - 10 ml per le strade private fuori dai centri abitati ad uso pubblico (vicinali).
- b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:
  - 30 ml per le strade di tipo A;
  - 20 ml per le strade di tipo B;
  - 10 ml per le strade di tipo C;
- c) All'interno dei centri abitati:
  - 30 ml per le strade di tipo A;
  - 20 ml per le strade di tipo D;
  - 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;
  - 5 ml per le strade di tipo F.

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

3. Per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti". Per gli elettrodotti di proprietà della Società Terna attraversanti il Comune di Morano Calabro, le Distanze di prima Approssimazione sono definite come segue:
  - Elettrodotto 380 kV "Laino - Altomonte": DPA 53 m;
  - Elettrodotto 380 kV "Laino - Rossano T.1": DPA 53 m;
  - Elettrodotto 380 kV "Laino - Rossano T.2": DPA 53 m;
  - Elettrodotto 220 kV "Mucone 2 - Rotonda cd Mucone 1 e P.E Severino": DPA 25 m;
  - Elettrodotto 150 kV "Castrovillari - Rotonda": DPA 18 m;
4. Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose: fermo restando ogni eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi, dello Stato e della Regione, ovvero da atti costitutivi di servitù, fuori dai centri abitati, ed altresì nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione urbanistica, nelle fasce di ml 15,00 latitanti l'asse delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose, quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti, e simili, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata.
5. Vincolo Forze Armate: nelle zone sottoposte a vincolo Forze Armate valgono le disposizioni riportate nelle leggi Nazionali in materia di Edilizia militare.
6. Fatta salva l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è comunque sempre vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di ml 10,00. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.





7. L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.
8. In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, ed opere urbanizzative, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.
9. Nelle aree e per gli edifici assoggettati al vincolo paesistico e storico-artistico, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione del competente organo di tutela.
10. In tutte le zone omogenee assoggettate ai vincoli indicati nelle apposite tavole grafiche di Piano, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.

### **ART. 13. VINCOLI E PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E GEOSISMICA**

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



idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 3, lettere a) b) del DPR 380/2001, nonché interventi di adeguamento sismico. Si dovranno, inoltre, fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica, e, per i nuclei abitati esistenti, dovrà essere valutata la necessità di predisporre interventi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico. In ogni caso, e particolarmente con la pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per l'identificazione dei rischi e per l'individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livello di Piano.



## CAPO V – IL MODELLO PEREQUATIVO

### ART. 14. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il PSC di Morano Calabro, attraverso la perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano definisce i titoli edificatori e le regole perequative attraverso la classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. L'applicazione del principio della perequazione al Piano persegue due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.
3. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del Piano, una volta fissate non sono negoziabili in fase operativa.
4. Nel caso di comprovata difficoltà ad operare manovre di tipo perequativo per l'attuazione del PSC nel Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici, in cui non sia possibile la cessione gratuita occorrerà monetizzare la mancata cessione di tali aree, ricorrendo alla pratica dell'esproprio per la realizzazione dei Servizi pubblici.
5. Il Consiglio Comunale determina, per ogni ATU, un costo unitario al mq e le relative modalità di versamento delle cifre dovute. Tale valore dovrà essere rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT.

### ART. 15. LA TESORERIA PEREQUATIVA

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

### ART. 16. REGOLE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E DEFINIZIONI

1. Le pratiche perequative si applicano al "Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici", al "Sistema Naturale", al "Sistema Insediativo". In fase operativa/attuativa, potrà essere applicata anche ad altri interventi di sostegno all'attuazione del Piano.
2. Le manovre perequative, a seconda delle situazioni e delle esigenze del territorio, a discrezione dei soggetti attuatori, assumono efficacia:
  - a) indiretta, per il "Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici", e, il "Sistema Naturale", prevedendo la cessione gratuita dei suoli di proprietà a fronte dei diritti edificatori da trasferire all'interno del "Territorio Urbanizzabile", attraverso specifici strumenti urbanistici operativi/attuativi.
  - b) indiretta nel caso di trasferimento dei diritti edificatori maturati nel "Nucleo Storico" e nel "Territorio Urbanizzato" attraverso incrementi di capacità edificatoria (bonus volumetrici), trasferibili all'interno dello stesso Territorio Urbanizzabile, attraverso specifici strumenti urbanistici operativi/attuativi.
  - c) diretta nel caso di trasferimento dei diritti edificatori maturati nel "Nucleo Storico" e nel "Territorio Urbanizzato" attraverso incrementi di capacità edificatoria (bonus volumetrici), trasferibili all'interno dello stesso Territorio Urbanizzato, tramite Accordi tra Privati, o liberamente commerciabili attraverso la Tesoreria Perequativa.
3. Ai Sistemi su elencati viene attribuito un Indice di utilizzazione Fondiaria (Iuf), caratteristico della natura dei terreni, per come segue:
  - Sistema Insediativo: Iuf pari a 0,30 mq/mq;
  - Sistema delle Attrezzature e dei servizi pubblici: Iuf pari a 0,30 mq/mq;
  - Sistema Naturale: 0,10 mq/mq.



4. Lo Iuf è potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione urbanistica dalla parte operativa/attuativa del PSC. Fino a quel momento ogni terreno, ancorché urbanizzabile, è soggetto a conservazione urbanistica e le sue eventuali modificazioni non urbanistiche sono disciplinate dal REU, restando ininfluenza il valore dello Iuf.
5. Per dare attuazione all'accordo pubblico - privato lo strumento prescelto è quello della "convenzione tipo" predisposta dall'Amministrazione Comunale unitamente all'uso dei comparti perequativi.
6. Nella convenzione saranno disciplinate le condizioni di partecipazione dei soggetti interessati dalle manovre perequative, nonché, le eventuali quote di partecipazione che i proprietari dei soggetti da trasferire dovranno corrispondere per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi ed i conseguenti oneri di urbanizzazione.



## CAPO VI – NORMATIVA TECNICA D'AMBITO

### ART. 17. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI

1. La disciplina del territorio comunale definita dal PSC è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
  - A. Sistema insediativo;
  - B. Sistema produttivo;
  - C. Sistema ambientale;
  - D. Sistema naturale;
  - E. Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici;
  - F. Sistema relazionale.
2. Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del PSC e corrispondono agli ambiti che compongono il sistema territoriale complessivo e delle relazioni che legano tali sistemi.
3. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore.

### ART. 18. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU)

1. Ai sensi dell'art. 20 della LUR il PSC classifica il territorio comunale in Ambiti Territoriali Unitari (ATU) secondo la rappresentazione illustrata nell'elaborato 10 – PSM “Schema delle scelte di pianificazione”.
2. Il territorio è suddiviso per come segue:
  - A. Sistema insediativo, suddiviso in:
    - Nucleo Storico.
    - Territorio Urbanizzato.
    - Territorio Urbanizzabile.
  - B. Sistema produttivo;
    - Aree produttive esistenti.
    - Aree produttive di nuovo impianto.
  - C. Sistema ambientale, suddiviso in:
    - Territorio Agricolo e Forestale.
  - D. Sistema naturale, suddiviso in:
    - Territorio Tutelato.
    - Territorio Tutelato con nuclei di aggregazione in ambito a prevalenza rurale.
    - Territorio Tutelato a spiccata destinazione agricola.
    - Percorso del “Binario Verde”
    - Percorso del Parco Fluviale del fiume “Sybaris”
    - Parco Fluviale del fiume “Sybaris”
    - Verde Urbano
  - E. Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici:
    - Attrezzature e servizi pubblici esistenti.
    - Attrezzature e servizi pubblici in attuazione.
    - Attrezzature e servizi pubblici di progetto.
  - F. Sistema relazionale, suddiviso in:
    - Principali arterie stradali.
    - Rete stradale da potenziare.

### ART. 19. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

1. Il PSC si attua per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo (intervento indiretto), secondo quanto stabilito dalle norme del presente REU.
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente nel rispetto di grandezze e indici che regolano ciascuna delle componenti del sistema territoriale.



3. Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati dal PSC all'approvazione del Piano Operativo Temporale, di Strumenti di Pianificazione Negoziata, di Piani Attuativi Unitari, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dal presente REU.

#### **ART. 20. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

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

#### **ART. 21. I PIANI ATTUATIVI UNITARI (PAU)**

1. I PAU sono quei piani che, in accordo con le previsioni del PSC e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
  - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
  - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
  - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
  - f) Piani di protezione civile.
2. Il PAU è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dal PSC.
3. Nell'ambito dei Piani Attuativi, per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.

#### **ART. 22. GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE NEGOZIATA**

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

#### **ART. 23. I COMPARTI EDIFICATORI**

1. Il comparto edificatorio, costituisce uno strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico del territorio.
2. Anche per l'attuazione delle finalità di perequazione, il PSC e gli altri strumenti attuativi delle previsioni urbanistiche generali individuano o formulano i criteri per l'individuazione nel proprio ambito di comparti edificatori la cui proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi, a promotori cui i proprietari stessi possono conferire mandato, al Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.



3. Gli strumenti sovraordinati che individuano i comparti devono stabilire:
  - a) l'estensione territoriale e la volumetria complessiva realizzabile;
  - b) le modalità d'intervento definendo il modello geologico-tecnico del sottosuolo individuato mediante opportune indagini;
  - c) le funzioni ammissibili;
  - d) le tipologie d'intervento;
  - e) la quantità e la localizzazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi;
  - f) gli schemi di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto unitamente agli eventuali mandatarî ed all'Amministrazione comunale, in forza dei quali vengano stabiliti i criteri, le formule ed i valori per le operazioni di conferimento dei beni, il loro concambio e/o le eventuali permutate tra beni conferiti e risultati finali dei derivanti dalla realizzazione del comparto. Detti schemi provvedono anche alla ripartizione, secondo le quote di spettanza, delle spese generali da suddividere tra i soggetti partecipi, gli oneri specifici e quelli fiscali, per i quali comunque si applicano le agevolazioni di cui alla L. 448/2001.
4. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione, al Comune, della proposte di attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto comparto sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso inutilmente il termine assegnato, di cui al comma precedente, il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto ed è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.
5. In caso d'inerzia ingiustificata dei privati, trascorso il termine d'attuazione del piano, l'Amministrazione può procedere all'espropriazione delle aree costituenti il comparto e, se del caso, le assegna mediante apposita gara.
6. I proprietari delle aree delimitate da strade pubbliche esistenti o previste dallo strumento urbanistico vigente hanno la facoltà di riunirsi in consorzio, ai sensi dei precedenti commi, e di elaborare, anche in mancanza degli strumenti attuativi di cui al comma 2, la proposta di Comparto Edificatorio relativamente al quale il Comune, prima di avviare le procedure previste dal presente articolo, deve applicare le procedure di approvazione previste per i piani attuativi ai sensi della normativa statale e regionale vigente.
7. In caso di inadempienza dei privati singoli o associati, dei promotori mandatarî, il Comune in sostituzione di essi, entro i tempi tecnici della programmazione di cui al piano, predispone i piani di comparto addebitando agli inadempienti, con iscrizione al ruolo, ogni onere relativo e conseguente.

#### **ART. 24. NUCLEO STORICO**

1. L'ATU "Nucleo Storico" è la porzione di territorio che rappresenta la memoria e l'identità del territorio comunale; comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
2. Per la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale e storico - culturale dell'ATU, l'Amministrazione Comunale, anche tramite la costituzione di Società di Trasformazione Urbana, promuovono forme di Progettazione Integrata, strumenti di Pianificazione Attuativa e Negoziata, Progetti Pilota, Accordi di Programma (ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000) finalizzati a:
  - lo sviluppo di processi di valorizzazione e fruizione del patrimonio storico - testimoniale locale;
  - riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso e/o compromesso;
  - la promozione ed incentivazione di forme di "albergo diffuso" (ai sensi della LR 08/2008);
  - lo sviluppo di pratiche integrate di fruizione a fini didattico - scientifici e turistico - ricettivi;
  - definizione di modalità di intervento sul patrimonio rispondenti a fattori stilistici, estetici e costruttivi tipici del centro;
  - garantire una destinazione d'uso degli immobili e degli spazi aperti congruente con i caratteri distintivi dell'ATU.



3. Per l'ambito, in fase di formazione del PSC, tenuto conto delle peculiarità delle tipologie delle aree urbane che li formano e delle loro prospettive di sviluppo, si procederà alla messa a punto di una normativa di diretta efficacia, attuabile:
  - attraverso intervento diretto negli ambiti caratterizzati da un'elevata dotazione infrastrutturale, con riferimento tanto alle urbanizzazioni primarie che a quelle secondarie, e del loro stato di conservazione edilizio ed ambientale;
  - attraverso intervento preventivo negli ambiti da valorizzare per la loro storicità o perché caratterizzati da un complessivo stato di degrado delle strutture edilizie, o da carenze in termini di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno garantire sempre la qualificazione delle visuali prospettiche sulle strade principali dell'ATU.
5. L'ambito sarà caratterizzato dalla combinazione di "Funzioni residenziali", "Funzioni produttive di servizio e terziarie" e "Servizi pubblici o di interesse pubblico", così come definite nell'art. 8 del presente REU.
6. Nell'ambito, in fase di formazione del PSC, per gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente saranno previsti bonus volumetrici, nonché, forme di incentivazione fiscale, sotto forma di scomputo di oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune. Per l'ottenimento dei bonus volumetrici sarà necessario:
  - l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscono prestazioni energetico - ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dalla normativa vigente, e in particolare in conformità alla direttiva 2002/91/CE, al D. Lgs. 311/2006 ed al DPR 59/2009;
  - il rispetto delle prescrizioni tecniche previste nel DM 236/1989, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/1989, nonché in conformità alla LR 8/1998;
  - la conformità alle norme nazionali e regionali sulle costruzioni in zona sismica ed in particolare il DM 14/01/2008 e s.m.i.;
  - la conformità alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, come stabilito dal DM 37/2008, avente ambito di applicazione definito all'articolo 1 dello stesso DM.

#### **ART. 25. TERRITORIO URBANIZZATO**

1. L'ATU "Territorio Urbanizzato" comprende le parti del territorio già edificate con continuità ed i lotti interclusi.
2. Per l'ambito, in fase di formazione del PSC, tenuto conto delle peculiarità delle tipologie delle aree urbane che li formano e delle loro prospettive di sviluppo, si procederà alla messa a punto di una normativa di diretta efficacia, attuabile:
  - attraverso intervento diretto negli ambiti caratterizzati da un'elevata dotazione infrastrutturale, con riferimento tanto alle urbanizzazioni primarie che a quelle secondarie, e del loro stato di conservazione edilizio ed ambientale;
  - attraverso intervento preventivo negli ambiti da valorizzare per la loro storicità o perché caratterizzati da un complessivo stato di degrado delle strutture edilizie, o da carenze in termini di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. L'ambito sarà caratterizzato dalla combinazione di "Funzioni residenziali", "Funzioni produttive di servizio e terziarie" e "Servizi pubblici o di interesse pubblico", così come definite nell'art. 8 del presente REU.
4. In fase di formazione del PSC, anche ai fini dell'attuazione delle procedure di perequazione urbanistica, le trasformazioni fisiche ammissibili sul patrimonio edilizio che concorrono ad obiettivi di risparmio energetico, sicurezza del territorio, completamento delle reti di urbanizzazione, tutela e qualificazione dell'identità storica, saranno oggetto di bonus volumetrici.
5. L'Amministrazione, al fine della ricerca delle soluzioni urbanistiche più efficaci, si riserva di attivare procedure negoziali e di concludere specifici accordi con i proprietari dei suoli e degli immobili, come anche di attivare specifiche pratiche di perequazione urbanistica, con possibilità di trasferimento di diritti edificatori o di attivazione di specifiche manovre perequative, anche a corrispettivo della cessione gratuita di suoli da riservare a servizi pubblici, nel rispetto della legislazione vigente.





6. Le superfici per le quali alla data di entrata in vigore del presente REU è stata rilasciata o richiesta la sanatoria edilizia straordinaria prevista dalla L. 47/1985, nonché, dalla L. 724/1194 e dalla L. 326/2003, sono computabili ai fini della determinazione della superficie e della volumetria.
7. Gli interventi su volumi realizzati senza titolo abilitativo, sono subordinati alla stipula di una convenzione attuativa tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti interessati che contempli:
  - L'acquisto di un volume dalla Tesoreria Perequativa almeno pari al volume non abilitato;
  - Il completamento di tutte le incompiutezze (strutturali, architettoniche, stilistiche) inerenti il fabbricato oggetto di intervento.
  - L'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscono prestazioni energetico - ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dalla normativa vigente, e in particolare in conformità alla direttiva 2002/91/CE, al D. Lgs. 311/2006 ed al DPR 59/2009.
  - La realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti.
  - Il riordino e riqualificazione degli spazi di pertinenza.
  - La sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada.
8. Nell'ambito di formazione del PSC, sarà attivata una specifica forma di concertazione con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, al fine di definire una specifica convenzione tra l'Amministrazione Comunale di Morano Calabro e la stessa Soprintendenza che regolamenti nell'ATU il procedimento semplificato di Autorizzazione Paesaggistica. Lo scopo della convenzione è quello di equiparare gli interventi sull'ATU agli interventi di lieve entità, così come definiti dal DPR 139/2010.

#### **ART. 26. TERRITORIO URBANIZZABILE**

1. L'Ambito del Territorio Urbanizzabile comprende le porzioni di territorio a ridosso delle recenti espansioni, destinati dal PSC a nuovi insediamenti.
2. Il Territorio Urbanizzabile sarà caratterizzato dalla combinazione di "Funzioni residenziali", "Funzioni produttive di servizio e terziarie" e "Servizi pubblici o di interesse pubblico", così come definite nell'art. 8 del presente REU.
3. In fase di formazione del PSC, le trasformazioni fisiche ammissibili dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - Superficie minima di intervento (Sm) pari a 10.000 mq;
  - Altezza (H) massima non inferiore a 7,50 ml, e comunque non superiore a 10,50 ml.
4. L'Amministrazione, si riserva di attivare procedure negoziali e di concludere specifici accordi con i proprietari dei suoli, al fine di attivare manovre perequative e processi di trasformazione dell'Ambito attraverso strumenti di Pianificazione Negoziata o Piani Attuativi Unitari.

#### **ART. 27. AREE PRODUTTIVE ESISTENTI**

1. L'Ambito delle Aree Produttive Esistenti rappresenta le porzioni di territorio interessate dall'avvio del procedimento per la formazione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi.
2. In tale Ambito il PSC recepisce la zonizzazione nonché le NTA del vigente Piano per gli Insediamenti Produttivi.

#### **ART. 28. AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO**

1. L'Ambito delle Aree produttive di nuovo impianto, comprende le porzioni di territorio a ridosso delle Aree produttive esistenti, che sono destinate dal PSC all'insediamento di attività industriali di piccola e media dimensione, attività artigianali, ed attività terziarie e produttive integrate.
2. L'Ambito individuato in via indicativa nello "Schema delle scelte di pianificazione", tende a garantire adeguate possibilità all'inserimento delle attività produttive proprie dello sviluppo economico locale.
3. In fase di formazione del PSC, l'Amministrazione si riserva di attivare procedure negoziali e di concludere specifici accordi con i proprietari dei suoli, al fine di verificare la fattibilità delle azioni di piano.



## **ART. 29. TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE**

1. L'Ambito del Territorio Agricolo – Forestale (TAF) comprende le parti del territorio non urbanizzate e/o destinate dal PSC a mantenere nel loro complesso, gli attuali usi agricoli forestali.
2. Il TAF, individuato in prima approssimazione nello "Schema delle scelte di pianificazione", in base allo Studio Specialistico Agropedologico sarà distinto nelle sottozone previste dall'art. 50 della L.R. 19/2002, individuando gli specifici caratteri e le peculiarità territoriali ed ambientali dell'Ambito, e, operando per la tutela e la valorizzazione del sistema aziendale e delle attività produttive ad esso integrate.
3. In alcuni ambiti del TAF, anche in considerazione della vicinanza con l'ATU "Territorio Urbanizzato", dalla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, e dall'assenza di vincoli di carattere inibitorio, in fase di formazione del PSC, l'Amministrazione Comunale, attraverso procedure negoziali al fine di attivare manovre perequative e processi di trasformazione dell'Ambito attraverso strumenti di Pianificazione Negoziata o Piani Attuativi Unitari, potrà individuare ulteriori Ambiti di "Territorio Urbanizzabile" e/o di "Attrezzature e servizi pubblici di progetto".
4. Tenuto conto che in tale ATU si sono concentrati fenomeni di abusivismo edilizio, l'Amministrazione Comunale in fase di formazione del PSC si riserva la possibilità di individuare specifici ambiti da sottoporre a interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso Programma di Recupero degli insediamenti Abusivi e/o Accordi di Programma (ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000). Tali ambiti saranno da ricercare nell' "Ambito di riqualificazione del territorio agricolo della Piana di Morano" individuato nell'elaborato "09 – PSR Scenario di riferimento del PSC". In tale ambito in cui vi sono forti segni di degrado e/o di deterioramento, il PSC mira ad una riqualificazione d'ambito attraverso azioni di miglioramento della qualità della struttura insediativa per:
  - La ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale.
  - La compresenza di funzioni (residenziale, commerciale, turistico – ricettivo, piccolo artigianato compatibile) che garantiscano la vitalità del contesto insediativo.
  - L'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
  - L'eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico.
  - L'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità.
  - La sostenibilità ambientale.
  - La creazione di fasce di mitigazione ambientale verso le costruzioni limitrofe e di distacco dalla viabilità principale.
  - Il miglioramento delle coperture e degli spazi pertinenziali scoperti.
5. Le attività produttive già esistenti o in fase di definizione nell'ATU possono conservare la loro destinazione d'uso. Nel caso di delocalizzazione negli ATU del "Sistema produttivo", il PSC potrà assegnare un bonus d'incremento del volume esistente legittimamente assentito, o usufruire misure di defiscalizzazioni e scomputi degli oneri di localizzazione.

## **ART. 30. TERRITORIO TUTELATO**

1. L'Ambito del Territorio Tutelato comprende le parti del territorio sottoposte a vincolo di tutela (Parco Nazionale del Pollino, SIC, ZPS, ecc.).
2. La finalità primaria del PSC in quest'Ambito è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche, ecologiche, storico-culturali del territorio.
3. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione e alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati saranno definiti da progetti pubblici e/o privati di contenuto esecutivo.
4. In fase di formazione del PSC, la normativa di tale Ambito sarà coordinata alle NTA del Piano del Parco Nazionale del Pollino ed i suoi allegati.



### **ART. 31. TERRITORIO TUTELATO CON NUCLEI DI AGGREGAZIONE IN AMBITO A PREVALENZA RURALE**

5. L'ATU "Territorio Tutelato con nuclei di aggregazione in ambito a prevalenza rurale" comprende le parti del territorio classificate come zona D.2 dal Piano del Parco del Pollino, nelle quali negli anni si è realizzata un'aggregazione di insediamenti rurali.
6. Il PSC in linea con gli indirizzi del Piano del Parco del Pollino, al fine di ridurre l'edificazione rurale diffusa e dispersa, il consumo di territorio libero, la proliferazione dei servizi, si indirizza verso un consolidamento e un'ulteriore aggregazione dell'ambito.
7. In sede di predisposizione del PSC, la pianificazione di tali zone dovrà contenere:
  - azioni rivolte allo sviluppo del turismo rurale;
  - azioni rivolte a mantenere, recuperare, restaurare il patrimonio edilizio anche attraverso tecniche di bioarchitettura;
  - azioni rivolte a eliminare o ridurre ulteriori forme di degrado con interventi nelle sue parti e su singoli manufatti e sugli spazi aperti;
  - azioni rivolte a favorire il consolidamento del nucleo di aggregazione;
  - azioni rivolte alla riduzione dei consumi energetici e all'incentivazione al ricorso di fonti energetiche rinnovabili, compatibilmente con le finalità di mantenimento dell'insieme paesaggistico del sistema considerato;
  - azioni rivolte all'abbattimento o mitigazione delle barriere architettoniche;
  - azioni volte a favorire il recupero ed il riuso delle volumetrie esistenti e di riduzione della parcellizzazione della tipologia insediativa.
  - dimostrazione della sostenibilità di tutte le previsioni di pianificazione attraverso la verifica delle dotazioni idriche, delle capacità di smaltimento dei rifiuti, della capacità di depurazione delle acque reflue.
8. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle attuali, ma sono altresì ammesse (con riferimento all'art. 8) le seguenti destinazioni:
  - A – Funzioni residenziali: A1, A5, A6;
  - B – Funzioni produttive di servizio e terziarie: B1, B2, B3, B4, B5, B6;
  - D – Servizi pubblici o di interesse pubblico: D1, D4, D6, D7;
  - E – Attività agricola.
9. In fase di formazione del PSC, le trasformazioni fisiche ammissibili per le destinazioni A, B, D, E6, dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - a) per gli interventi di nuova realizzazione:
    - Indice di Fabbricabilità Fondiario pari a 0,5 mc/mq;
  - b) per gli interventi sugli edifici esistenti incrementi volumetrici nella misura di:
    - per gli edifici fino a 500 mc è consentito un incremento volumetrico massimo del 25% della cubatura esistente legittimamente assentita;
    - per gli edifici oltre i 1.500 mc è consentito un incremento massimo di cubatura del 10% della cubatura esistente legittimamente assentita;
    - per gli edifici con volumetria compresa tra i 500 ed i 1.500 mc è consentito un incremento di cubatura desumibile per interpolazione lineare tra i valori precedenti.
10. In fase di formazione del PSC, le trasformazioni fisiche ammissibili per le destinazioni di tipo E (tranne E6), dovranno rispettare i parametri dettati dagli artt. 50, 51 e 52 della L.R. 19/2002, e rispettare i parametri dell'Unità Minima Aziendale definiti nello Studio Specialistico Agropedologico.
11. L'Amministrazione, si riserva di attivare procedure negoziali e di concludere specifici accordi con i proprietari dei suoli, al fine di attivare manovre perequative e processi di trasformazione dell'Ambito attraverso strumenti di Pianificazione Negoziata, Piani Attuativi Unitari, Accordi di Programma (ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000).



### **ART. 32. TERRITORIO TUTELATO A SPICCATA DESTINAZIONE AGRICOLA**

1. L'ATU "Territorio Tutelato a spiccata destinazione agricola" comprende le parti del territorio classificate come zona D.3 dal Piano del Parco del Pollino, interessate da un uso antropico diffuso con prevalente carattere agricolo anche intensivo.
2. Il PSC in linea con gli indirizzi del Piano del Parco del Pollino, prevede per tale ATU una funzione prevalente destinata alla residenzialità rurale, alla conduzione agricola, alla accoglienza rurale, alla trasformazione locale di alcuni prodotti, alle produzioni tipiche, alle attrezzature per il turismo e il tempo libero e agli insediamenti artigianali diffusi.
3. In sede di predisposizione del PSC, la pianificazione di tali zone dovrà contenere:
  - azioni rivolte allo sviluppo del turismo rurale;
  - azioni rivolte a mantenere, recuperare, restaurare il patrimonio ambientale, paesaggistico e edilizio;
  - azioni rivolte a eliminare o ridurre ulteriori forme di degrado con interventi nelle sue parti, su singoli manufatti, sugli spazi aperti;
  - azioni rivolte alla razionalizzazione della nuova edificazione a fini agricoli, definendo anche una unità minima aziendale conforme alla realtà produttiva della zona;
  - azioni rivolte ad incentivare il contenimento energetico e la produzione di energie rinnovabili, sia per l'edilizia privata che per opere e attività pubbliche, avendo particolare cura nell'inserimento delle eventuali opere tecnologiche connesse nel contesto paesaggistico e ambientale;
  - azioni rivolte all'abbattimento o mitigazione delle barriere architettoniche;
  - azioni volte a favorire il recupero ed il riuso delle volumetrie esistenti
  - dimostrazione della sostenibilità di tutte le previsioni di pianificazione attraverso la verifica delle dotazioni idriche, delle capacità di smaltimento dei rifiuti, della capacità di depurazione delle acque reflue.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle attuali, ma sono altresì ammesse (con riferimento all'art. 8) le seguenti destinazioni:
  - A – Funzioni residenziali: A1, A6;
  - B – Funzioni produttive di servizio e terziarie: B1, B2;
  - E – Attività agricola.
5. In fase di formazione del PSC, le trasformazioni fisiche ammissibili per le destinazioni A, B, E6, dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - a) per gli interventi di nuova realizzazione:
    - Indice di Fabbricabilità Territoriale pari a 0,03 mc/mq, con obbligo di Superficie minima di intervento pari all'Unità Minima Aziendale definita nello Studio Specialistico Agropedologico, raggiungibile anche per coacervo di aree se distanti non oltre 500 ml dall'area dove è prevista l'edificazione;
  - b) per gli interventi sugli edifici esistenti:
    - incrementi volumetrici nella misura del 10% della cubatura legittimamente assentita.
6. In fase di formazione del PSC, le trasformazioni fisiche ammissibili per le destinazioni di tipo E (tranne E6), dovranno rispettare i parametri dettati dagli artt. 50, 51 e 52 della L.R. 19/2002, e rispettare i parametri dell'Unità Minima Aziendale definiti nello Studio Specialistico Agropedologico.
7. L'Amministrazione, si riserva di attivare procedure negoziali e di concludere specifici accordi con i proprietari dei suoli, al fine di attivare manovre perequative e processi di trasformazione dell'Ambito attraverso strumenti di Pianificazione Negoziata, Piani Attuativi Unitari, Accordi di Programma (ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000).

### **ART. 33. IL PARCO FLUVIALE "SYBARIS", IL BINARIO VERDE ED IL VERDE URBANO**

1. Il Parco Fluviale "Sybaris", il Binario Verde ed il Verde Urbano svolgono nel PSC un ruolo essenziale, la cui finalità primaria è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche, ecologiche, storico-culturali, riqualificandole e valorizzandole per la creazione di luoghi attrezzati per le attività di tempo libero con caratteristiche estensive e tematizzate sulla risorsa natura.
2. Tali Ambiti, individuati nell'elaborato "10 – PSM – Schema delle scelte di pianificazione", sono inedificabili, fatti salvi i diritti acquisiti sui fabbricati ivi esistenti.



3. Gli interventi in tali ambiti potranno prevedere:

- sistemazioni a verde: creazione di prati per attività di gioco libero, non recintati;
- interventi sulla vegetazione: riqualificazione e bonifica della vegetazione esistente; impianto di nuovi boschetti ripariali in adiacenza ai prati gioco;
- attrezzature e servizi, con la realizzazione di parcheggi di servizio, in prossimità degli accessi al parco, da realizzare con pavimentazioni semipermeabili, punti sosta attrezzati con servizi igienici, punti accoglienza, piccolo ristoro, locali di servizio per il parco;
- interventi di recupero e riqualificazione delle opere di regimazione idraulica da stabilire a seguito di indagini conoscitive adeguate;
- percorsi di servizio al parco, piste ciclo – pedonali di collegamento tra le diverse zone da realizzare in terra stabilizzata.

4. Per tali ambiti è prevista l'acquisizione tramite l'utilizzazione di pratiche specifiche di urbanistica perequativa.

#### **ART. 34. SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI PUBBLICI**

1. Il sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici del PSC è costituito dalla rete esistente, individuato nello "Schema delle scelte di pianificazione".

2. Le "Attrezzature e servizi pubblici di progetto" sono indicate in maniera preventiva nell'elaborato 10 – PSM "Schema delle scelte di pianificazione". In fase di formazione del PSC, ulteriori aree potranno essere individuate negli ATU definiti "Territorio Urbanizzabile", "Territorio Tutelato con nuclei di aggregazione in ambito a prevalenza rurale", "Territorio Tutelato a spiccata destinazione agricola", nonché in aree del "Territorio Agricolo – Forestale" ritenute strategiche per la riqualificazione territoriale.

3. In fase di formazione del PSC l'Amministrazione si riserva di attivare procedure negoziali o di concludere specifici accordi con i proprietari dei suoli, al fine anche di attivare manovre perequative sui suoli destinati ad "Attrezzature e servizi pubblici di progetto".

4. Il PSC punta all'obiettivo di uno standard urbanistico di progetto non inferiore a 20 mq/ab.

#### **ART. 35. IL SISTEMA RELAZIONALE**

1. Il PSC provvede ad individuare il sistema della mobilità e dell'accessibilità a supporto del sistema territoriale complessivo.

2. Il Sistema Relazionale è costituito dalle infrastrutture puntuali, dalle opere a rete e dai diversi sistemi di mobilità, oltre che dalle reti dei parcheggi di interscambio, di attestamento e di servizio del sistema urbano.

3. Il Sistema Relazionale è altresì costituito dalle infrastrutture in fase di progettazione o realizzazione.



## CAPO VII – DISPOSIZIONI PER LA REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO TEMPORALE

### ART. 36. DEFINIZIONE DEL PIANO OPERATIVO TEMPORALE (POT)

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



## CAPO VIII – DISPOSIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI PROTEZIONE CIVILE

### ART. 37. DEFINIZIONE DEL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

1. Ai sensi della L.225/1992 e del D.Lgs. 112/1998 artt. 107, 108, 109 nonché dell'articolo 122 della L.R. 34/2002 e degli artt. 20, 24 della LR 19/2002 e per come indicato nelle Linee Guida della Giunta Regionale approvate con deliberazioni n. 172 del 29 marzo 2007 e 472 del 24 luglio 2007, il Comune è obbligato alla redazione del Piano di Protezione Civile Comunale e conseguentemente all'istituzione del Centro Operativo Comunale (COC) per la gestione delle emergenze.

### ART. 38. CARATTERISTICHE DELLE AREE DI EMERGENZA

1. All'interno del Piano di Protezione civile, saranno individuate le aree di emergenza, cioè, le aree destinate a scopi di protezione civile. Tali aree hanno caratteristiche polifunzionali, in modo da svolgere una funzione ordinaria quale ad esempio: mercato settimanale, attività fieristiche o sportive, parcheggi attrezzati ed altre secondo le esigenze del comune; ciò ne garantisce la continua manutenzione e, in caso di emergenza, il rapido utilizzo per l'accoglienza della popolazione e/o l'ammassamento delle risorse necessarie al soccorso ed al superamento dell'emergenza. Le aree di emergenza si distinguono in tre tipologie:
  - A. aree di attesa: luoghi dove sarà garantita la prima assistenza alla popolazione immediatamente dopo l'evento calamitoso oppure successivamente alla segnalazione della fase preallarme.  
Per la definizione delle aree di attesa si possono utilizzare piazze, slarghi, parcheggi, spazi pubblici o privati ritenuti idonei e non soggetti a rischio evitando cioè: aree alluvionali, aree in prossimità di versanti instabili, di crollo di strutture attigue, incendi boschivi, ecc., facilmente raggiungibili attraverso percorsi sicuri, segnalati in verde sulla cartografia e indicati con segnaletica adeguata sul territorio. Il numero delle aree da scegliere è funzione del numero degli abitanti e della capacità ricettiva degli spazi disponibili. In tali aree la popolazione riceverà la prima informazione sull'evento e i primi generi di conforto in attesa di essere sistemata in strutture di accoglienza adeguate.
  - B. area di accoglienza: luoghi in grado di accogliere ed assistere la popolazione allontanata dalle proprie abitazioni, dove la popolazione risiederà per brevi, medi e lunghi periodi. La tipologia delle aree per l'accoglienza della popolazione è classificata secondo le seguenti tipologie:
    - strutture esistenti idonee ad accogliere la popolazione: sono tutte quelle strutture pubbliche e/o private in grado di soddisfare esigenze di alloggiamento della popolazione (alberghi, centri sportivi, strutture militari, scuole, campeggi ecc.). La permanenza in queste strutture è temporanea (qualche giorno o alcune settimane) ed è finalizzata al rientro della popolazione nelle proprie abitazioni, alla sistemazione in affitto e/o assegnazione di altre abitazioni, alla realizzazione e allestimento di insediamenti abitativi di emergenza.
    - tendopoli: questa sistemazione pur non essendo la più confortevole delle soluzioni per la collocazione dei senza tetto, viene, comunque, imposta dai tempi stretti dell'emergenza come la migliore e più veloce risposta: la permanenza in queste aree non può superare i 2-3 mesi. Individuata l'area idonea, occorre realizzare un progetto per l'ottimale collocazione delle tende e dei servizi che preveda moduli precostituiti con agevoli percorsi all'interno del campo.
    - insediamenti abitativi di emergenza: questa soluzione alloggiativa, in caso dovesse perdurare il periodo di crisi è la successiva sistemazione dei senza tetto, dopo il passaggio nelle strutture esistenti e tendopoli. Questo sistema dà la possibilità di mantenere le popolazioni, nei limiti del possibile, nei propri territori.
  - C. area di ammassamento: luoghi di raccolta di uomini e mezzi necessari alle operazioni di soccorso alla popolazione. Da essa partono i soccorsi e le risorse utili alla gestione dell'emergenza locale.
2. Nelle "Aree di Emergenza per i Piani di Protezione Civile" definite negli elaborati del PSC, il Comune è obbligato a verificare periodicamente le misure di adeguamento funzionale alle esigenze di Protezione Civile delle Aree (es. allacciamento in pubblica fognatura o alla rete elettrica, pavimentazione, ecc.). Le suddette aree potranno anche essere oggetto di Piani di Riquilificazione Urbanistica al fine di individuare e



programmare misure di adeguamento funzionale delle aree di emergenza e delle vie di fuga necessarie alla destinazione d'uso.

### **ART. 39. INDIRIZZI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI ACCOGLIENZA E DI AMMASSAMENTO**

1. Le aree di accoglienza ed ammassamento vanno individuate tra quelle non soggette a rischio evitando cioè aree: soggette ad alluvioni, in prossimità di versanti instabili, adiacenti a strutture a rischio di crollo, a rischio incendi boschivi, ecc., possibilmente ubicate nelle vicinanze di infrastrutture per l'approvvigionamento di risorse idriche, elettriche e per lo smaltimento di acque reflue.
2. Tali aree, inoltre debbono essere poste in prossimità o di uno svincolo autostradale o comunque vicino ad una viabilità percorribile da mezzi di grandi dimensioni e, in ogni caso, facilmente raggiungibili. Le aree possono avere una destinazione d'uso specifica assegnata dal Piano Strutturale, quale parcheggio, mercato, attività sportiva ecc., che ne garantisce la presenza di opere di urbanizzazione primaria per come indicate nel successivo comma.
3. L'urbanizzazione primaria presente nelle aree di accoglienza e di ammassamento sarà:
  - In caso di aree agricole o di terreni argillosi, è necessario il compattamento del suolo per mezzo di materiale inerte;
  - Viabilità interna longitudinale;
  - Viabilità interna di penetrazione pedonale - traffico L.ro;
  - Percorsi pedonali tra tende e moduli per servizi igienici, uffici, pronto soccorso, magazzini, attività sociali ecc.;
  - Rete elettrica per la fornitura di energia elettrica (tramite gruppi elettrogeni e/o punto fisso società elettriche) per tende e per unità moduli per servizi igienici, pronto soccorso, uffici, magazzini, attività sociali ecc.;
  - Rete di messa a terra;
  - Illuminazione pubblica;
  - Rete idrica per fornitura di acqua potabile (tramite collegamento ad acquedotto cittadino);
  - Rete fognaria con collegamento al collettore delle fogne del comune mediamente compresa tra 100 e 500 persone.

Le opere di urbanizzazione debbono essere realizzate secondo le indicazioni tecniche contenute nelle apposite linee guida nazionali.

Le aree di emergenza, per come individuate nel PSC, costituiscono il riferimento normativo per la redazione o l'adeguamento del piano attuativo di protezione civile.





## SEZIONE II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

### CAPO I – TITOLI ABILITATIVI

#### ART. 40. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativi nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché, delle disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004, i seguenti interventi:
  - opere di manutenzione ordinaria;
  - interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
  - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, possono essere eseguiti senza titolo abilitativi, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, i seguenti interventi:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici. Alla comunicazione sarà allegata:
    - a) una relazione tecnica corredata degli opportuni elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato il quale dichiara di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi al PSC ed al REU e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo;
    - b) le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore;
    - c) i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori
  - le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, , ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del Nucleo Storico;
  - le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

#### ART. 41. ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:
  - opere oggetto di ordinanza sindacale o dirigenziale contingibile e urgente per la pubblica incolumità;
  - opere pubbliche del Comune, deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 554/1999 e s.m.i.;
  - opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34 c. 4, del D.Lgs. 267/2000;



- opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 383/1994 e s.m.i..

#### **ART. 42. INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC)**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
  - gli interventi di nuova costruzione;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

#### **ART. 43. INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)**

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività tutti gli interventi non riconducibili ad "Attività edilizia libera" o "Interventi subordinati a Permesso di Costruire" come precedentemente definiti.
2. Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da PAU comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i PAU risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della L. 443/2001, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planivolumetriche.
4. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione di cui alla Sezione II del presente REU.
5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino 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. 42/2004.
6. È comunque facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui alla Sezione II del presente REU.
7. L'Amministrazione ha la facoltà di richiedere il ricorso al permesso di costruire per gli interventi di restauro e risanamento conservativo.



## CAPO II – GLI SPORTELLI UNICI

### ART. 44. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

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

### ART. 45. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce uno strumento mediante il quale l'Ente assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli impianti produttivi di beni e servizi ed opera, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore, quale centro d'impulso per lo sviluppo economico del proprio territorio.
2. Il SUAP assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.
3. L'organizzazione deve in ogni caso assicurare economicità, efficienza, efficacia e rispondenza al pubblico interesse dell'azione amministrativa, secondo principi di professionalità e responsabilità.
4. Il Comune attraverso lo Sportello Unico per le attività produttive, esercita funzioni di carattere:



- a) Amministrativo, per la gestione del procedimento unico;
  - b) Informativo, per l'assistenza e l'orientamento alle imprese ed all'utenza in genere;
  - c) Promozionale, per la diffusione e la migliore conoscenza delle opportunità e potenzialità esistenti per lo sviluppo economico del territorio locale.
5. Ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 112/1998, le singole autorizzazioni, già atti conclusivi di procedimenti autonomi, rilasciate dai diversi soggetti pubblici coinvolti, divengono semplici fasi di un procedimento unitario, che deve concludersi con un unico atto di autorizzazione che è emanato dal Responsabile del SUAP.
  6. Il competente ufficio comunale per l'istruttoria delle pratiche edilizie, una volta che riceve dallo sportello unico per le attività produttive le richieste di PDC o le DIA, prescindere, nella propria istruttoria, della presenza dei pareri esterni eventualmente non espressi e fornirà nei termini definiti dal regolamento dello sportello unico, le conclusioni dell'istruttoria al medesimo sportello unico per l'assunzione delle determinazioni finali.
  7. Fino alla costituzione del SUAP le funzioni di cui ai commi precedenti sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.



### **CAPO III – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ EDILIZIE**

#### **ART. 46. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. I soggetti aventi titolo all'esecuzione dei lavori o i tecnici abilitati da essi delegati, possono richiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica.
2. Il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dallo strumento urbanistico vigente e dallo strumento urbanistico adottato, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico-ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.

#### **ART. 47. SOGGETTI AVENTI DIRITTO A TITOLO ABILITATIVO**

1. Il permesso a costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Ha diritto di presentare denuncia di inizio attività il proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo.
3. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. In caso di trasferimento, pur essendo atto dovuto, è necessario richiedere la voltura del permesso al Comune; quest'ultimo lo concederà previa esibizione del titolo di proprietà da parte del nuovo proprietario, o da chi ne ha diritto. La voltura, non equivalendo a rilascio di un nuovo permesso di costruire, non modifica in alcun modo il contenuto della stessa e non altera il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori.
4. Il permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è soggetto al contributo di costruzione di cui alla Sezione II del presente REU.
5. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

#### **ART. 48. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti sottoscritti da professionista abilitato e controfirmati dal richiedente, e quando ne ricorrano i presupposti, da una dichiarazione del progettista di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e di contenimento dell'inquinamento acustico.
2. A corredo della domanda per il rilascio del permesso di costruire è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati (in duplice copia oltre un riproducibile su supporto informatico):
  - relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti; la relazione deve essere corredata anche da una tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dallo strumento urbanistico vigente, dal REU e da altre norme, se riguardanti lo stesso;
  - corografia in scala non inferiore a 1:2.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente contenente indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici o da altre norme vigenti;
  - planimetria quotata delle località in scala non inferiore a 1:1.000 riportante la precisa ubicazione dell'opera;
  - planimetria catastale ed estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
  - documentazione fotografica dello stato di fatto;
  - planimetria in scala non inferiore a 1:200 estesa per un raggio di almeno ml 50 dai confini del lotto dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere indicate: la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a essi, le indicazioni relative alle reti dei sottoservizi; l'andamento altimetrico dell'area (prima e dopo l'intervento), nonché delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (verde a giardino,



pavimentazioni, arredi esterni, cordonature, parcheggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, nonché la rete di fognatura bianca e nera, pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione, quote delle condotte ecc.); le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- disegni, normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani, e della copertura, con l'indicazione di:
    - a) destinazione d'uso dei locali;
    - b) quote planimetriche e altimetriche;
    - c) dimensione delle aperture;
    - d) ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
    - e) ubicazione delle canne fumarie, delle pluviali e degli scarichi;
    - f) i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari ecc.;
  - disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed a un caposaldo fisso, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne e interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
  - disegni, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture, dei materiali impiegati, e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle pluviali in vista, dei volumi tecnici;
  - i pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici competenti, non comunali, qualora non presenti nella richiesta possono essere acquisiti attraverso lo Sportello Unico.
3. Prima dell'inizio dei lavori il titolare deve depositare in originale (oltre un riproducibile su supporto informatico per costituire archivio dell'Amministrazione):
    - progetto redatto ai sensi della L. 10/1991 e s.m.i., sul contenimento dei consumi energetici;
    - progetto redatto ai sensi della L. 46/1990 e s.m.i., sulla sicurezza degli impianti;
  4. Prima dell'inizio dei lavori il titolare deve trasmettere inoltre copia dell'avvenuto deposito dei calcoli delle strutture al competente ufficio regionale.
  5. Per le domande di licenza di demolizione debbono essere indicati i dati planivolumetrici aggiornati degli edifici o delle loro parti da demolire mediante rilievo quotato in scala minima di 1:200, sezioni indicative in eguale scala, e con adeguata documentazione fotografica;
  6. Per gli interventi di trasformazione e modifica di immobili esistenti, vanno indicante senza campitura le murature che si intendono conservare, e con diverse campiture quelle che si intendono demolire (nelle planimetrie di rilievo) ed aggiungere (in quelle di progetto). I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia.

#### **ART. 49. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, corredata da tutta la documentazione a corredo, va presentata allo Sportello Unico.
2. I procedimenti istruttori delle domande di permessi di costruire decorrono dalla data di acquisizione dell'istanza al protocollo comunale dell'ufficio dello Sportello unico.
3. L'ufficio comunale, preposto all'accoglimento delle domande, dopo aver controllato che i documenti a corredo siano tutti quelli elencati nella domanda, redatta in duplice copia, rilascerà una delle due copie al richiedente per ricevuta, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda stessa, desunto dall'apposito registro di iscrizione, e la data di ricevimento.
4. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della L. 241/1990 e s.m.i. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.



5. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
6. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 5, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro i successivi quindici giorni e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 5.
7. Il termine di cui al comma 5 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
8. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 241/1990 e s.m.i. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica il D.Lgs. 42/2004. La convocazione della conferenza dei servizi sospende, fino alla conclusione della relativa procedura, i termini di cui al comma 5.
9. Il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal responsabile dell'ufficio comunale competente, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 5, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 9.
10. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il responsabile dell'ufficio comunale competente decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di Legge, dello strumento urbanistico vigente o adottato, di Regolamento Edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto. Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.
11. I termini di cui ai commi 5 e 7 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento.
12. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
13. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della preliminare deliberazione consiliare, che dà avvio al procedimento.
14. Entro quindici giorni dalla data in cui il responsabile dell'ufficio comunale competente ha firmato il permesso deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio dello stesso mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno quindici giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare del permesso di costruire ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.
15. Qualsiasi cittadino può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi elaborati e presentare ricorso al T.A.R. qualora ritenga che contrasti con disposizioni di Legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune. L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio del permesso di costruire non fa decorrere i termini per l'impugnativa.
16. Il rilascio del permesso di costruire non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle Leggi ed ai Regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

#### **ART. 50. COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal SUE nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. In caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti è possibile invocare l'esercizio dei poteri sostitutivi secondo la relativa disciplina regionale.



### **ART. 51. INTERVENTO SOSTITUTIVO**

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti per il provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo Sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del Responsabile del Procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.
2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo dell'Ente Provincia.

### **ART. 52. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

1. Il permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare le destinazioni funzionali, i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.
4. Il Responsabile del Procedimento può proporre l'assunzione di deroghe al REU in casi particolari riguardanti:
  - edifici monumentali pubblici e/o privati;
  - speciali esigenze di ambientamento;
  - esigenze produttive particolari per caratteri localizzativi e/o per impatto occupazionale.
5. Si configura il primo dei previsti casi quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento comporti la deturpazione di un edificio monumentale o comunque architettonicamente importante oppure comporti una diminuzione nella funzionalità dell'edificio pubblico o comunque di interesse pubblico.
6. Si configura invece il secondo dei casi suddetti, quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento turbi un ambiente caratteristico o renda oltremodo difficile l'edificazione razionale di un fabbricato.
7. Casi tipici di particolari esigenze possono concernere:
  - nel centro storico, l'opportunità di adeguare l'altezza del costruendo edificio a quella dei fabbricati circostanti, l'opportunità di adeguare l'allineamento del nuovo edificio a quello dei fabbricati contigui ecc.;
  - nelle zone di ampliamento: utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del presente REU avessero superficie inferiore ai minimi prescritti, l'opportunità di adeguare l'allineamento dei nuovi fabbricati a nuclei edilizi precedenti. Il permesso di costruire deve comunque portare ad un miglioramento delle condizioni ambientali e rispettare, nel contempo, le buone norme d'igiene, dell'urbanistica e del decoro cittadino e non deve di massima permettere uno sfruttamento delle aree maggiore di quello concesso dalle norme di zona.

### **ART. 53. EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare





o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso non decade con l'entrata in vigore di contrastanti norme urbanistiche o edilizie, ma non è in alcun caso prorogabile.

#### **ART. 54. VARIANTI AL PROGETTO**

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto che non rientrano tra quelle realizzabili mediante DIA, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
2. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso di opera.
3. Resta stabilito che con la determinazione del responsabile dell'ufficio sul progetto di variante non si modificano i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

#### **ART. 55. ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

#### **ART. 56. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. La denuncia di inizio attività (D.I.A.), sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo Sportello Unico, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
2. A corredo della denuncia di inizio attività è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, a firma di un progettista abilitato e controfirmati dal richiedente, in triplice copia, oltre un riproducibile su supporto informatico:
  - opportuni elaborati progettuali e documentazione così come indicati nel comma secondo del presente articolo, o comunque, correlati alla tipologia dell'intervento edilizio a farsi;
  - asseverazione del progettista abilitato che attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al REU vigente;
  - dichiarazione del progettista, quando ne ricorrano i presupposti, di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e di contenimento dell'inquinamento acustico;
  - qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione comunale, il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela.
3. All'atto della richiesta il titolare deve depositare in originale (oltre un riproducibile su supporto informatico per costituire archivio dell'Amministrazione), ove ne ricorrano i presupposti:
  - progetto redatto ai sensi della L. 10/1991 e s.m.i., sul contenimento dei consumi energetici;
  - progetto redatto ai sensi della L. 46/1990 e s.m.i., sulla sicurezza degli impianti;
4. All'atto della richiesta il titolare deve trasmettere ove ne ricorrano i presupposti, copia dell'avvenuto deposito dei calcoli delle strutture al competente ufficio regionale.
5. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e del direttore dei lavori.



6. Per le domande di licenza di demolizione debbono essere indicati i dati planivolumetrici aggiornati degli edifici o delle loro parti da demolire mediante rilievo quotato in scala minima di 1:200, sezioni indicative in eguale scala, e con adeguata documentazione fotografica;
7. Per gli interventi di trasformazione e modifica di immobili esistenti, vanno indicate senza campitura le murature che si intendono conservare, e con diverse campiture quelle che si intendono demolire (nelle planimetrie di rilievo) ed aggiungere (in quelle di progetto). I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia.

#### **ART. 57. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico la denuncia, corredata da tutta la documentazione prevista.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della L. 241/90 e s.m.i.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. Il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'Autorità Giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
6. Relativamente alle sole denunce di inizio attività riguardanti interventi di restauro e risanamento conservativo, il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle caratteristiche che devono qualificare tale tipologia di intervento, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.
7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le DIA costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.
9. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

#### **ART. 58. DISCIPLINA DELLE OPERE DI PRONTO INTERVENTO**

1. Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.
2. Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali, quali alluvioni, frane e



terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientale comunque da eventi costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e di beni.

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

#### **ART. 59. DISCIPLINA AUTORIZZATIVA PER ATTIVITÀ PROVVISORIE O CONTINUATIVE**

1. Le attività provvisorie e continuative quali: campeggi liberi occasionali, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, occupazione temporanea o continuative di suolo pubblico, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, impianti di captazione di energia alternativa, impianti a rete di società esercenti pubblici servizi ed altre attività assimilabili alle precedenti non comportanti opere edilizie, non sono sottoposte a DIA, ma, non avendo le caratteristiche di attività edilizie libere di cui all'art. 6, sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura amministrativa, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità a norme di Legge e quelle urbanistico-edilizie.
2. Le attività, richiamate al precedente punto, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporne, ove il richiedente accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e le attività si svolgano nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene e di decoro ambientale prescritte dal presente REU.



3. In particolare le seguenti attività sono così regolate:

- i campeggi liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, vanno localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;
- la sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, ovvero su aree private autorizzate allo scopo;
- l'installazione di manufatti trasferibili, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, che non intralcino altre funzioni urbane di carattere permanente, da rimuovere a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune. Detti manufatti non vanno previsti su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi vengano posizionati su marciapiedi non vanno compromessi il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati oltre che a consentire il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta dei chioschi non deve superare i 6,50 mq e l'altezza va contenuta nei 3,00 ml

4. L'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita per aree coperte non superiori ad un terzo di quelle disponibili, con un posizionamento che:

- consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;
- non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;
- l'accesso e l'uscita avvengano in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;
- i depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade e spazi pubblici non sono consentiti nelle zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo per l'igiene pubblica e ambientale, previa nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale, in aree industriali e artigianali, o in appositi siti destinati a tale scopo;
- l'esposizione a ciclo libero di veicoli e merci in genere, è consentita su aree indicate dal Comune, condizionatamente all'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare, nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la pubblica incolumità;
- le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, o di tipo permanente quali bocche di lupo e lustriere necessarie per il passaggio di luce ed aria in ambienti interrati, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche;
- la formazione, anche temporanea, di accumuli su suolo pubblico o privato del territorio comunale, per il deposito di rifiuti solidi, quali cascami, relitti, rottami etc., e di discariche è vietata. La discarica dei materiali edili è consentita esclusivamente nelle aree appositamente autorizzate.
- gli impianti di captazione dell'energia alternativa solare sono ammissibili in rapporto alla compatibilità degli effetti derivanti dall'inserimento dell'impianto con le caratteristiche formali dell'edificio. I pannelli vanno sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, vanno disposti quanto più possibile secondo l'inclinata delle stesse;
- la sistemazione degli impianti a rete, elettrici, telefonici, di distribuzione del gas metano e degli altri impianti in aree urbane, è consentita solo se interrati a norma, consentendosi le linee aeree solo in aree extraurbane, se compatibili con la qualità ambientale dei siti;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere, il taglio di essenze arboree tipiche della flora locale, l'installazione di antenne ricetrasmittenti, con esclusione di quelle commerciali e degli impianti fissi per trasmissioni radiotelevisive o per telefonia mobile, per le quali è prescritto il rilascio di permessi di costruire, nel rispetto dell'art. 5 della L. 36/01 sull'inquinamento elettromagnetico e del regolamento applicativo, sono autorizzabili da parte del Comune a condizione che le richieste siano accompagnate dal benestare degli uffici o agenzie regionali competenti in ordine all'ammissibilità e al rispetto delle norme vigenti in materia per simili interventi.



5. Ove le opere o i manufatti suddetti comportassero interventi edilizi, seppur modesti e provvisori, ma che modificano dello stato dei luoghi, essi sono eseguibili solo previa denuncia d'inizio attività.



## CAPO IV – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### ART. 60. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il rilascio del permesso di costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16 c. 1 del DPR 380/2001 e per opere e impianti non destinati a residenza ai sensi dell'art. 19 del citato DPR, ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, e comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16 c.3 e seguenti del DPR 380/2001 all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio Comunale in base a quelle definite con DPGR. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune in caso d'inerzia della Regione e comunque non oltre cinque anni in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune mediante apposita deliberazione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune in via generale mediante apposita deliberazione, e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.
4. L'onere del costo di costruzione non può essere oggetto di analogo impegno alla realizzazione di opere.
5. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune mediante apposita deliberazione, e non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
6. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
7. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
8. Il costo di costruzione per i nuovi edifici e le caratteristiche (tipologie, destinazioni ed ubicazioni) superiori a quelle considerate per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione è determinato periodicamente dalla Regione. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.
9. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i costi di costruzione ad essi relativi non devono superare i valori determinati per le nuove costruzioni.
10. Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono dovuti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia assoggettati a denuncia di inizio attività nel caso di incremento di superficie utile, e/o di modifica di destinazione d'uso, relativamente solo a tali aggiunte o modifiche.

### ART. 61. RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si



impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi di apposita convenzione-tipo.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L. 153/75 e s.m.i.;
  - per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui comma 1 del presente articolo, viene sottoscritta una convenzione tra il richiedente il permesso e il responsabile dell'ufficio competente; tale convenzione è conforme a quella tipo e redatta dalla Regione Campania ed approvata dal Consiglio Comunale, e con essa sono stabiliti i criteri, i parametri, e gli atti di obbligo.
6. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
7. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

#### **ART. 62. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

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



## SEZIONE III –NORME COSTRUTTIVE, SICUREZZA E RISPARMIO ENERGETICO

### CAPO I – ESECUZIONE DEI LAVORI

#### ART. 63. INIZIO DEI LAVORI

1. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), il titolare del titolo abilitativo dovrà:
  - comunicare, con raccomandata o consegna al protocollo generale, la data di inizio dei lavori, e depositare le dichiarazioni del direttore dei lavori, del costruttore, del collaudatore in corso d'opera e delle figure, ove previste, di cui al D.Lgs. 81/2006 e s.m.i. con cui essi accettano l'incarico loro affidato; ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Responsabile con le modalità di cui sopra;
  - comunicare gli estremi del deposito al Genio Civile del progetto delle strutture ai sensi delle L. 1086/71 e s.m.i., L. 64/74 e s.m.i.
  - depositare presso il suddetto Ufficio comunale le dichiarazioni del coordinatore della sicurezza per la progettazione e del responsabile per la esecuzione dei lavori, quando queste figure sono previste ai sensi del D.Lgs. 81/2006 e s.m.i., con cui essi accettano l'incarico loro affidato.
  - depositare copia delle comunicazioni inviate agli Enti Previdenziali ed all'Ispettorato del Lavoro laddove previste dalla normativa vigente.
2. Per le nuove costruzioni a confine del suolo pubblico o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio il titolare del titolo abilitativo dovrà attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, che saranno fissati dall'UTC. Di tutte le predette prescrizioni sarà redatto un verbale in duplice copia almeno 7 giorni prima dell'inizio lavori, verbale che sarà firmato sia dal titolare del titolo abilitativo sia dal tecnico incaricato dell'UTC.
3. Il necessario sopralluogo sarà chiesto per iscritto dall'interessato almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori. Prima di tale data potrà essere unicamente impiantato il cantiere a rischio del proprietario. In caso di inadempienza dell'Ufficio, il privato potrà metterlo in mora, e trascorsi altri 7 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi. In tal caso il direttore dei lavori è tenuto a trasmettere al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che descriva le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.
4. Le spese di sopralluogo e di redazione del verbale saranno a carico del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi d'opera necessari.

#### ART. 64. ORDINE DI CANTIERE

1. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o danno sia per tutta la durata dei lavori, e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi e cognomi del titolare del titolo abilitativo e del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente oltre alle figure, ove previste, di cui al D.Lgs. 81/2006 e s.m.i.
3. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti:
  - copia del titolo abilitativo con gli allegati grafici, copia del progetto strutturale depositato, la documentazione ove prevista, di cui al D.Lgs. 81/2006 e s.m.i.;
  - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento;





- i verbali dei caposaldi planimetrici e altimetrici, degli allineamenti, dei punti scarico delle fognature e degli attacchi idrici, redatti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ART. 65. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO**

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

#### **ART. 66. VIGILANZA SUGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI**

1. Il dirigente o il responsabile dell'UTC esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi degli artt. 27 e 28 del DPR 380/2001 e s.m.i.
2. I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.
3. Le verifiche vanno effettuate per constatare:
  - la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento e degli allegati di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante il numero del permesso e i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore dei lavori;
  - l'esecuzione delle opere in conformità del progetto allegato al permesso di costruire e le eventuali difformità.
4. Per l'espletamento dei compiti di vigilanza gli agenti comunali incaricati hanno diritto di accedere ovunque si eseguono lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa visione della condotta dei lavori.
5. Dell'esito delle verifiche va redatto apposito verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori, l'impresa appaltatrice e, del caso il progettista dell'opera.
6. Qualora sia constatata, dai competenti incaricati comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il verbale va trasmesso al dirigente tecnico responsabile che adotterà, ove le difformità non siano sanabili con atti autorizzativi in sanatoria, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti consequenziali di competenza in applicazione delle norme previste dal capo II della parte I del DPR 380/2001 s.m.i. citato in materia di sanzioni, a cominciare dalla immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
7. Ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede, sollecitamente ad informarli trasmettendo ad essi il richiamato processo verbale.
8. Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità non sanabile, in difformità essenziale o in difformità totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il dirigente tecnico responsabile dà comunicazione dell'illecito all'Autorità Giudiziaria; in simili casi di opere abusive si procederà alle sanzioni prescritte dall'art. 44 e seguenti del DPR 380/2001 e s.m.i.
9. Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 e s.m.i., si applicano le disposizioni dell'art. 44 dello stesso DPR, con relative sanzioni amministrative, civili e penali.



10. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al presente articolo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal presente articolo.
11. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

#### **ART. 67. ILLEGITTIMITÀ E SANZIONI**

1. Le diverse tipologie di illegittimità e di abusivismo accertabili attraverso la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia e le relative responsabilità e sanzioni sono definite dagli artt. dal 29 al 51 del DPR 380/2001 e s.m.i., ed in particolare:
  - responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori e, per le opere subordinate a denuncia di inizio attività, anche del progettista;
  - lottizzazione abusiva;
  - interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;
  - determinazione delle variazioni essenziali;
  - interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;
  - interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
  - interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici;
  - accertamento di conformità;
  - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità;
  - interventi eseguiti in base a permesso annullato;
  - annullamento del permesso di costruire da parte della Regione;
  - sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione;
  - demolizione di opere abusive;
  - ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione;
  - modalità di riscossione;
  - sanzioni penali e norme relative all'azione penale;
  - nullità degli atti giuridici relativi a costruzioni abusive iniziate dopo il 17/03/1985;
  - sanzioni a carico dei notai;
  - obblighi delle aziende erogatrici di servizi pubblici;
  - annullamento di agevolazioni fiscali;
  - agevolazioni tributarie in caso di sanatoria;
  - finanziamenti pubblici e sanatoria.

#### **ART. 68. ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI**

1. Per ultimazione dei lavori degli interventi di nuova costruzione e, ove necessario, delle ristrutturazioni edilizie, si intende l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle stesse.
2. Per i restanti interventi eseguiti a seguito di DIA l'ultimazione corrisponde all'esecuzione di tutte le opere denunciate.
3. Per le opere infrastrutturali l'ultimazione equivale alla consegna all'ente competente delle opere, conseguente alla dichiarazione della piena utilizzabilità delle stesse.
4. Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, il titolare del titolo abilitativo, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi l'UTC verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da



eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo, redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare del titolo abilitativo.

5. L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo SUE del Comune o al responsabile dell'UTC, in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare del titolo abilitativo, comunque prima della richiesta di agibilità.
6. Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del permesso di costruire, prima della richiesta di agibilità il titolare, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:
  - al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/2001 e s.m.i., per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
  - al certificato di conformità, da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, dei manufatti ai sensi dell'art. 62 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
  - al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con DIA;
  - al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 117 del DPR 380/2001 e s.m.i., per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.

#### **ART. 69. RINVENIMENTI E SCOPERTE**

1. Quando, nel corso dei lavori di costruzione, riparazione o riattamento vengono scoperte opere ed oggetti d'interesse storico, artistico ed archeologico, il proprietario dell'immobile ed il costruttore hanno solidalmente l'obbligo di denuncia alla competente autorità a norma dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
2. Il titolare del permesso di costruire, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuta, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
3. A seguito di tali rinvenimenti o scoperte, il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.
4. Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 42/2004, nel caso invece in cui si intenda demolire o riattare un immobile in cui esistono opere ed oggetti di interesse storico, artistico ed archeologico, ed i relativi lavori possono mettere in pericolo l'incolumità o l'esistenza stessa di tali opere, prima di iniziare i lavori il proprietario ha l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti le precauzioni da seguire e le prescrizioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

#### **ART. 70. TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non ecceda il 2% delle misure prescritte.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04.



## CAPO II – AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

### ART. 71. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
  - nuove costruzioni;
  - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del titolo abilitativo, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria.

### ART. 72. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
  - richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
  - dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal direttore dei lavori, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla salubrità degli ambienti;
  - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'art. 1 della Legge n. 10/91 e s.m.i., ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli art. 111 e 126 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
  - nulla osta dei VV.FF. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;
  - autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
  - eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori.
2. Il Responsabile dell'UTC comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della L. 241/90.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
  - certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
  - certificato del competente ufficio tecnico della Regione, di cui all'art. 62 del DPR 380/2001 e s.m.i., attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 380/2001 e s.m.i.;
  - la documentazione indicata al comma 1;
  - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli art. 77 e 82 del DPR 380/2001 e s.m.i..
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Il documento con il quale il Responsabile del Procedimento rilascia l'autorizzazione all'agibilità deve contenere:



- la generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua identificazione catastale;
- gli estremi del titolo abilitativo e delle eventuali varianti alle quali la costruzione è legata;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterna all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
- gli estremi della denuncia presentata al N.C.E.U..

#### **ART. 73. DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. In caso di diniego dell'abitabilità, il Responsabile dell'UTC deve notificare al titolare della costruzione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.
2. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del RD n. 1265/34.



### **CAPO III – DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA**

#### **ART. 74. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

1. Le costruzioni debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche dettate dalle vigenti disposizioni di Legge riguardanti gli aspetti di sicurezza strutturale in genere ed in zona sismica in particolare, le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, le disposizioni per la sicurezza degli impianti, le disposizioni per il contenimento del consumo di energia negli edifici.

#### **ART. 75. ELEMENTI COSTRUTTIVI E NORME TECNICHE DI CARATTERE STATICO**

1. Le norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi devono essere osservate da tutte le costruzioni pubbliche e private.
2. Dette norme definiscono:
  - i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici e per il loro consolidamento;
  - i carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, anche in funzione del tipo e delle modalità costruttive e della destinazione dell'opera, nonché i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni;
  - le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione;
  - i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali, quali ponti, dighe, serbatoi, tubazioni, torri, costruzioni prefabbricate in genere, acquedotti, fognature.
3. La normativa tecnica relativa agli edifici in muratura e quelli con struttura intelaiata è definita dagli artt. dal 52 al 63 del DPR 380/2001 e s.m.i., ed in particolare:
  - tipo di strutture;
  - definizioni dei sistemi costruttivi;
  - edifici in muratura;
  - edifici con struttura a pannelli portanti;
  - edifici con strutture intelaiate;
  - obblighi e responsabilità della produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo;
  - laboratori;
  - aggiornamento della normativa tecnica;
  - utilizzazione di edifici;
  - opere pubbliche.

#### **ART. 76. DISCIPLINA DELLE OPERE DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO, NORMALE E PRECOMPRESSO ED A STRUTTURA METALLICA**

1. La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.
2. La normativa tecnica relativa agli edifici con struttura in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica è definita dagli artt. dal 64 al 76 del DPR 380/2001 e s.m.i., relativamente agli adempimenti, alla vigilanza ed alle responsabilità e sanzioni. In particolare:
  - progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità;
  - denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
  - documenti in cantiere;



- collaudo statico;
- controlli;
- accertamenti delle violazioni;
- sospensione dei lavori;
- lavori abusivi;
- omessa denuncia dei lavori;
- responsabilità del direttore dei lavori;
- responsabilità del collaudatore;
- mancanza del certificato di collaudo.

#### **ART. 77. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE COSTRUZIONI IN ZONA SISMICA**

1. Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi nel territorio comunale, classificato in zona sismica 2, sono disciplinate dalle specifiche norme tecniche definite dagli artt. dal 83 al 106 del DPR 380/2001 e s.m.i., alla vigilanza sull'esecuzione, alla repressione delle violazioni, alle responsabilità e alle sanzioni. In particolare:

- opere disciplinate;
- contenuto delle norme tecniche;
- azioni sismiche;
- verifica delle strutture;
- verifica delle fondazioni;
- deroghe;
- parere sugli strumenti urbanistici;
- sopraelevazioni;
- riparazioni;
- edifici di speciale importanza artistica;
- denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche;
- autorizzazione per l'inizio dei lavori;
- sanzioni penali;
- accertamento delle violazioni;
- sospensione dei lavori;
- procedimento penale;
- comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della Regione;
- esecuzione d'ufficio;
- modalità per l'esecuzione d'ufficio;
- vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche;
- costruzioni eseguite col sussidio dello Stato;
- opere eseguire dal genio militare.

#### **ART. 78. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

1. Sono soggetti all'applicazione del presente articolo i seguenti impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso:

- gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;



- gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
  - gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
  - gli impianti di protezione antincendio.
2. L'esecuzione dei lavori relativi a detti impianti va operata in osservanza delle prescrizioni tecniche definite dagli artt. dal 107 al 121 del DPR 380/2001 e s.m.i., con particolare riferimento a:
- ambito di applicazione
  - soggetti abilitati
  - requisiti tecnico-professionali
  - progettazione degli impianti
  - misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati
  - installazione degli impianti
  - dichiarazione di conformità
  - responsabilità del committente o del proprietario
  - certificato di agibilità
  - ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri
  - deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo
  - verifiche
  - regolamento di attuazione
  - sanzioni

#### **ART. 79. DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione, le soluzioni progettuali urbanistico - edilizie devono tendere alla eliminazione delle cd. "barriere architettoniche".
2. Tali barriere sono costituite essenzialmente da elementi che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero di esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).
3. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, nonché degli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, e per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), per l'eliminazione o il superamento delle barriere architettoniche sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche definite dagli artt. dal 77 al 82 del DPR 380/2001 e s.m.i., con particolare riferimento a:
  - progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici
  - deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche
  - opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga al REU
  - certificazioni
  - eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico.
4. Il rilascio del titolo abilitativo da parte del SUE è subordinato alla verifica degli accorgimenti utilizzati per il superamento delle barriere architettoniche.





## CAPO IV – DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNICO – FUNZIONALI DELL'EDIFICAZIONE

### ART. 80. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. I locali, in relazione alle loro funzioni, possono essere di due tipi:
  - A. i locali agibili nei quali si svolge la vita o l'attività delle persone e si suddividono tre categorie:
    - A.1. soggiorni; sale da pranzo; cucine; camere da letto;
    - A.2. uffici; studi; sale di lettura; negozi di vendita; sale di esposizione; sale di riunione; sale da gioco; di ristorazione, gabinetti medici; banche; istituti di credito;
    - A.3. laboratori tecnico-scientifici; officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro; cucine collettive; lavanderie; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini; depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.
  - B. I locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e si suddividono in tre categorie:
    - B.1. servizi igienici e bagni;
    - B.2. magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; parti di autorimesse, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza; lavanderie e stenditoi; stalle; porcili; annessi agricolo;
    - B.3. ripostigli; locali macchine con funzionamento automatico; vani scala.
2. I locali non espressamente indicati nell'elenco saranno classificati per analogia.

### ART. 81. CARATTERISTICHE DI AGIBILITÀ DEI LOCALI

1. I locali di categoria A non possono avere una superficie inferiore a:
  - mq 14 se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
  - mq 9 se si tratta di camere da letto singole o cucine.
2. L'altezza minima dei locali di categoria A, non deve essere inferiore a ml 2,70.
3. L'altezza minima dei locali di categoria B.2 non deve essere inferiore a ml 3,00, fanno eccezione gli uffici privati, gli studi privati, i gabinetti medici che possono avere altezza minima pari a quella dei locali di categoria A. Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute in Leggi o regolamenti specifici.
4. L'altezza minima dei locali categoria B.1 e B.3, non deve essere inferiore a ml 2,40, salvo prescrizioni particolari contenute in Leggi o regolamenti specifici;
5. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
6. L'alloggio deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 45,00.
7. Gli alloggi mono stanza devono avere una superficie abitabile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 se per una persona e non inferiore a mq 38 per due persone.
8. Può essere autorizzata una quadratura diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente.

### ART. 82. REQUISITI DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE ED ARTIGIANALE

1. I locali ad uso commerciale ed artigianale, se situati al piano terreno, debbono avere:
  - interrati o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
  - vano di porta, vetrina e finestra all'aria aperta, di una superficie complessiva pari ad almeno 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro o adeguati sistemi di ventilazione dei locali aventi profondità superiore a ml 7;
  - disponibilità di un gabinetto;
  - scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti.



2. Sono ammessi, in deroga, locali ad uso commerciale ed artigianale in ambienti seminterrati se è assicurata la presenza di adeguate superfici di aerazione ed illuminazione fuori terra, con aperture a riscontro o idonei sistemi di ventilazione e l'isolamento dal terreno del pavimento e delle pareti mediante vespai ed intercapedini ventilate, e secondo le prescrizioni dell'ASL.
3. A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale e laboratori debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal DPR 303/1956.

#### **ART. 83. LOCALI PER ALLOGGI COLLETTIVI**

1. Gli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque alloggio temporaneo di persone, debbono avere gli ambienti notte ed i locali di soggiorno con una cubatura di almeno mc 50 per ogni persona.
2. Possono essere autorizzate cubature diverse da quella indicata al punto precedente nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Per ogni camera è prescritta almeno una finestra di superficie non inferiore ad 1/8 di quella utile netta dell'ambiente.
4. Le scale sono prescritte di ampiezza e numero proporzionate al numero degli abitanti, sono prescritti bagni in numero minimo di uno per ogni piano e di uno per ogni camera.

#### **ART. 84. EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI**

1. Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi ecc. devono sottostare, oltre alle norme del presente REU, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### **ART. 85. DEPOSITI E MAGAZZINI**

1. I depositi e i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati ed avere pareti ricoperte da intonaco liscio. Il particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte di uno zoccolo (alto almeno ml 1,50) formato da materiale liscio, impermeabile e lavabile.
2. I pavimenti dovranno essere in battuto di cemento, in piastrelle o in altro materiale liscio, duro e compatto.
3. Per lo scarico delle acque, i depositi di derrate dovranno essere muniti di corsetto con chiusura idraulica allacciata alla fogna.

#### **ART. 86. ABITAZIONI RURALI**

1. Per abitazioni rurali si intendono solo quelle utili e necessarie alla residenza in connessione alla conduzione del fondo. Esse sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione.
2. Ogni abitazione deve avere una sufficiente dotazione di acqua, e ciò sia che essa provenga dalla rete di distribuzione dell'Acquedotto comunale, sia da un serbatoio privato e riconosciuta potabile dall'A.S.L.
3. Le tubazioni di scarico dell'acquaio, in uno a quelle delle acque nere dei bagni, debbono essere immerse, in assenza di fognatura comunale, nelle fosse settiche e nei pozzi neri costruiti a perfetta tenuta.

#### **ART. 87. ANNESSI AGRICOLI - STALLE**

1. Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale agricola e classificabili quali annessi rurali, devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con locali di abitazione.
2. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del TU sulle leggi sanitarie ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.



3. I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati ed indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazioni. Le stalle stesse non possono avere aperture che distino meno di ml 10,00 dalle finestre di abitazioni.
4. Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno ml 15,00.
5. L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a ml 3,00. Le stalle debbono avere una cubatura non minore di mc 30,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 15,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed areate.
6. Il pavimento deve essere realizzato in materiale impermeabile e munito nei necessari scoli; le pareti intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino alla altezza di ml 2 dal pavimento.
7. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e gli abbeveratoi, con angoli lisci e arrotondati, devono essere alimentati da acqua corrente.

#### **ART. 88. LETAMAI**

1. Non sono ammessi letamai nell'interno del centro abitato.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. n. 1862/30, modificato dalla Legge n. 925/31, nonché degli artt. 233 e segg. del TU della Legge sanitaria n. 1265/34.
3. Tali concimaie dovranno essere costruite a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi d'acqua potabile e dovranno distare da questi e dalle abitazioni e dalle pubbliche vie non meno di ml 30,00.
4. È prescritta la costruzione dei letamai di capacità tale da permettere l'accoglimento dei letami prodotti in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.
5. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili. Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti del letamaio ed essere dotate di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

#### **ART. 89. PIANI TERRA**

1. I locali situati a piano terreno possono essere adibiti ad abitazione o comunque a destinazioni di categoria A, se presentano la quota di calpestio ad un livello superiore di almeno 15 cm a quello del terreno circostante.
2. In mancanza di scantinati, tutti i locali del piano terreno debbono essere muniti di vespai ventilati alti almeno cm 50.
3. Le abitazioni disposte al piano terra non possono avere accesso diretto dalla viabilità o da spazi di circolazione pubblica, a meno che non presentino un distacco da essi di almeno ml 5,00.
4. Tutti i locali dell'abitazione dovranno assicurare l'assenza della condizione di soggezione a possibili introspezioni.

#### **ART. 90. PIANI SEMINTERRATI ED INTERRATI**

1. Sono piani interrati quei piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore a 2/3 della superficie laterale del piano.
2. Sono piani seminterrati quei piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore a 2/3 della superficie laterale del piano.
3. I locali sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia e siano stati regolarmente assentiti a seguito approvazione di progetto edilizio a tali usi.
4. I locali seminterrati possono essere destinati ad abitazione qualora soddisfino i requisiti di comfort specificati nel presente regolamento.
5. I locali interrati non possono in nessun caso essere destinati ad abitazione.



## **ART. 91. SOTTOTETTI**

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.
2. Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza massima (calcolata all'estradosso del solaio) non supera ml 2,70 e quella media non supera ml 2,00, e se destinati a stenditoi, depositi, cantine, servizi accessori e tecnici.
3. Nei locali sottotetto non abitabili la superficie finestrata non può, di norma, superare 1 mq ogni 20 mq di superficie sotto tetto. Nelle coperture di detti locali non sono consentiti abbaini o simili ma solo lucernari e terrazzi a tasca; questi ultimi devono essere utilizzati a stenditoi ed avere una superficie non superiore al 15% della superficie netta del sottotetto.
4. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.
5. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre essere opportunamente coibentato ed impermeabilizzato.
6. I sottotetti sono realizzabili a condizione che siano pertinenze dei piani inferiori, e che siano proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari a cui sono asserviti.

## **ART. 92. SOPPALCHI**

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due impalcati consecutivi all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) è consentita alle seguenti condizioni e con le seguenti caratteristiche:
  - l'altezza minima netta del soppalco e quella dell'ambiente sottostante non devono essere inferiori a ml 2,40; nel caso che il soppalco interessi parzialmente il locale nel quale è inserito, e per ampiezza non superiore al 50%, tali altezze minime nette possono essere ridotte a ml 2,20;
  - la superficie dei soppalchi non deve superare nel suo insieme il 60% della totale della superficie utile dell'unità immobiliare;
  - nel caso che il soppalco intersechi vani finestra o balconi di prospetti esterni, la sua presenza non deve determinare frazionamento delle dette aperture e, comunque, non deve manifestarsi esternamente;
  - i materiali per la realizzazione dei soppalchi dovranno essere del tipo Leggero (preferibilmente in legno) e tali da non determinare aggravio o pregiudizio alla statica del fabbricato.
2. La realizzazione di soppalchi non dovrà determinare un aumento delle unità immobiliari.

## **ART. 93. RECUPERO DEI SOTTOTETTI, DEI SEMINTERRATI E DEGLI INTERRATI DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo suolo è consentito per le strutture realizzate precedentemente la data di entrata in vigore del presente REU, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e il riutilizzo ai fini terziari/commerciali dei piani interrati e seminterrati degli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, purché i volumi trasformabili non siano superiori al 25% del volume dell'edificio e siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dalla legislazione vigente e dal presente regolamento salvo le seguenti:
  - a) per i sottotetti:
    - altezza media ponderale di almeno ml 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione del sottotetto di altezza maggiore a ml 1,50 per la superficie relativa;
    - rapporti pari ad 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a ml 1,50;
    - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla L. n. 1086/1971.
  - b) per i seminterrati e gli interrati:
    - altezza interna non inferiore a ml 2,70
    - aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.



- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla L. n. 1086/1971.
2. Gli interventi di tipo edilizio e tecnologico, per il recupero dei sottotetti ad abitazione, devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di gronda e di colmo, senza l'alterazione della originaria falda di copertura e senza ridurre l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti ad un valore inferiore a ml 2,70. Sono consentiti, invece, le altre opere (aperture botole, scale di collegamento, abbaini, lucernari, terrazzi ecc.) idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti.
  3. E' consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dei piani interrati o seminterrati esistenti, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario/commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di ml 2,70.
  4. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico, di cui al primo comma, è possibile il riutilizzo dei piani seminterrati e interrati ai fini terziari/commerciali, purché siano recuperati gli standard di cui al D.M. 1444/1968 ovvero, nel caso di impossibilità del rispetto degli standard, sia conferito, da parte dei richiedenti, una superficie idonea alla compensazione degli standard mancanti, ovvero la monetizzazione, attraverso idonea convenzione, sulla base dei costi d'esproprio all'interno dell'area considerata.
  5. Per sottotetti e seminterrati di edifici esistenti, ai fini del presente articolo, si intendono quelli facenti parte di edifici realizzati al rustico compreso la copertura.
  6. Nelle zone di cui al comma 1 del presente articolo i sottotetti e seminterrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e trasformati abusivamente, purché rispondenti ai requisiti di cui sopra, possono essere oggetto di sanatoria.

#### **ART. 94. RIFINITURE INTERNE**

1. Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per le finiture degli ambienti non devono contenere le sostanze nocive vietate dalle vigenti Leggi e Normative in merito.
2. In tutti i locali, i pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati in modo da essere facilmente lavabili.

#### **ART. 95. ISOLAMENTO ACUSTICO**

1. Gli edifici di nuova costruzione, le sopraelevazioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti dovranno essere progettati e realizzati in conformità a quanto prescritto dalle norme del Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale.

#### **ART. 96. IMPIANTI IGIENICI INTERNI, CANALIZZAZIONI**

1. Ogni alloggio deve essere munito di:
  - almeno un bagno rispondente alle prescrizioni del presente regolamento;
  - una cucina dotata di camino con propria cappa e canna fumaria, o qualsiasi tipo di ventilazione forzata centrale o per alloggio.
2. I tratti di parete corrispondenti agli acquai, lavabi e camini devono essere protetti con piastrelle di maiolica o di altro materiale impermeabile.
3. Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di rame.
4. I condotti secondari di scarico delle acque bianche e nere delle singole unità, devono essere muniti di sifone prima di raccordarsi con le colonne di scarico, e ciò per evitare esalazioni.
5. Gli scarichi sono prescritti in materiali impermeabili isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente, e costruiti in modo da non attraversare allo scoperto locali adibiti a civili abitazioni, a magazzini di generi alimentari od a laboratori di qualsiasi genere.
6. Le canne fumarie dei camini e caloriferi, nonché le canne di aspirazione, debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse saranno poste a distanza da qualsiasi travatura o tavolame in legno. Qualora fossero realizzate nei muri, devono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm. 15. Sono da evitare comunque i contatti con vani ascensore.



7. I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura. La sporgenza dei fumaioli della copertura non deve essere inferiore ad un metro, sempre che non si oppongano particolari disposizioni igieniche. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.
8. I tubi di condotta principali e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas alle abitazioni, debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, in modo da riuscire facile la loro manutenzione.

#### **ART. 97. IMPIANTI SPECIALI**

1. Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata centralizzata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto.
2. Possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso per la creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

#### **ART. 98. SCALE E ASCENSORI**

1. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o in calcestruzzo.
2. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a ml 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.
3. Ogni scala in edifici fino a 30 ml di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta per piano, e non più di quattro alloggi per piano. Per frazioni eccedenti i mq 500, nonché per gli edifici di carattere commerciale ed industriale il Responsabile del Procedimento, decide caso per caso, sul numero delle scale, in base al numero dei piani e delle abitazioni, all'eventuale numero degli ascensori ed alla larghezza delle scale progettate.
4. Dalle scale non può ricevere luce ed aria alcun ambiente del fabbricato, quale sia la sua destinazione d'uso.
5. Le scale non devono avere comunicazione diretta con i locali del piano terreno e/o del cantinato adibiti a negozi, autorimesse, officine, depositi, centrale termica, ecc..
6. Le coperture delle casse, se realizzate con falde inclinate, possono essere realizzate con tetto autonomo, distinto dalla copertura principale, sia a falda unica che a doppia falda.

#### **ART. 99. ZOCOLATURE DEGLI EDIFICI**

1. Le parti basamentali delle facciate degli edifici, per un'altezza non inferiore a ml 1,50, devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consentire in proposito specifiche richieste da parte del SUE.

#### **ART. 100. AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO**

1. Nessun oggetto superiore a 20 cm può essere ammesso sotto la quota di ml 2,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.
2. I balconi in aggetto e le pensiline sono ammessi solamente sulle strade, sia pubbliche che private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza non inferiore a ml 7,00. Essi non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di ml 4,00 dal marciapiede. Nel caso di assenza di marciapiede l'altezza minima sul livello stradale di dette parti aggettanti deve essere di ml 4,50, con l'avvertenza che tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto.
3. Non è consentito alcun oggetto su spazi pubblici di volumi chiusi o di balconi coperti i cui lati chiusi superano il 50% del loro perimetro complessivo.



4. I balconi non devono sporgere più di un decimo della larghezza della via o degli spazi liberi antistanti, e comunque non possono sporgere oltre ml 1,50 e oltre la metà del marciapiede ove esista.
5. È inoltre proibito far sboccare esternamente alle fronti dei fabbricati prospicienti sul suolo pubblico i condotti del fumo, dei camini, dei caloriferi, lo scarico libero dei condizionatori d'aria e simili. È concesso lo sbocco delle eiezioni del tiraggio forzato, quando appositamente chiuse da griglie e decorosamente inserite nell'architettura.

#### **ART. 101. INTERCAPEDINI SU SUOLO PUBBLICO**

1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi comunque la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
2. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

#### **ART. 102. STRADE PRIVATE**

1. Le strade private da realizzare nell'ambito delle superfici fondiari dei fabbricati, devono avere sezione minima trasversale complessiva non inferiore a 4,50 ml, dotate di pavimentazioni che non consentono la formazione di polvere o fango e configurate in modo da assicurare un adeguato smaltimento e raccolta delle acque meteoriche.

#### **ART. 103. MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI**

1. La pavimentazione di marciapiedi, di porticati, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita previo autorizzazione con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, ritenuto idoneo scelto in accordo con l'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura dei proprietari.
2. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano coperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.
3. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurato tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 3,00, e l'altezza netta non deve essere inferiore a ml 3,00.

#### **ART. 104. PASSI CARRAI ED USCITE DALLE AUTORIMESSE**

1. Le uscite da passi carrai o da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente.
2. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici è buona norma che gli ingressi dei passi carrai siano arretrati rispetto alla linea di recinzione di almeno 1,50 ml e per un'ampiezza pari al doppio di quella dell'apertura di accesso, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.
3. Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml, misurata fra gli stipiti più vicini.
4. Per i nuovi edifici le rampe di uscita delle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno ml 4,00 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico.
5. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.



### **ART. 105. PARCHEGGI PRIVATI**

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, devono essere riservati spazi per parcheggio privato in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione destinata a abitazione, uffici o negozi.
2. In aggiunta a tale quantità per edifici, o loro parti, con destinazione commerciale e/o direzionali va assicurato uno spazio di parcheggio privato pari a 0,4 mq ogni mq di superficie utile lorda con detta destinazione (fatte salve ulteriori prescrizioni derivanti da disposizioni regionali per il commercio o da leggi relative a specifiche attività).
3. Per spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso ed all'uscita degli autoveicoli.
4. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree che non facciano parte del lotto, purché in un raggio di percorrenza non superiore ai 100,00 ml e siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

### **ART. 106. FOCOLAI, CAMINI, CALDAIE, CONDOTTI SPECIALI**

1. Per i focolai, le stufe, le caldaie, etc. è prescritto siano costruite sopra solaio o volte in muratura, e sopra materiali incombustibili.
2. Ogni apparecchio di combustione deve essere munito di propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungatesi oltre il tetto o di elementi con tiraggio forzato. Nei tratti di attraversamento del tetto, dei solai e di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo e di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore, e ciò allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna, una intercapedine di almeno cm 3.
3. La sezione delle canne fumarie deve essere proporzionata al volume dei gas della combustione e comunque non inferiore a cmq 120.
4. È vietato di fare esalare il fumo inferiormente al tetto e stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospicienti il suolo pubblico.
5. Il vapore che si scarica da motori e da altri apparecchi a vapore nonché i gas provenienti dalle motrici debbono scaricarsi attraverso il camino del fumo ed altrimenti a mezzo di appositi tubi che si innalzino verticalmente oltre il culmine dei tetti dei fabbricati sottostati.
6. Le condutture e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno degli edifici debbono essere collocati esternamente alle pareti e riuscire facilmente controllabili. È comunque vietato collocare tubi del gas nel vano delle scale.
7. Le condutture e gli impianti elettrici debbono rispondere alle prescrizioni di sicurezza della C.E.I..
8. Il locale caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

### **ART. 107. FORNI E CAMINI INDUSTRIALI**

1. I forni e i camini in generale debbono avere:
  - le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
  - il condotto per l'asportazione del prodotto della combustione conforme alle disposizioni del presente Regolamento, avuto però riguardo alla natura del forno ed alla intensità del funzionamento.
2. I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite nella Legge n. 857/49 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Senza pregiudizio delle disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini per uso industriale non debbono mai essere a distanza minore di ml 6 dalla pubblica via. È prescritta altezza non minore di ml 20 e superiore di almeno ml 6 alla altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di ml 40.
4. Possono essere equiparati ai suddetti, al giudizio insindacabile dell'Autorità comunale, i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo. È facoltà dell'Autorità comunale prescrivere, quando ciò sia riconosciuto necessario, l'uso di apparecchi fumivori.





5. Qualora s'intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico deve essere, di volta in volta, presentata una domanda a parte all'Autorità comunale, corredando tale domanda di una relazione tecnica giustificativa.

#### **ART. 108. DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE**

1. I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case coloniche debbono essere sistemati in modo da evitare qualsiasi ristagno delle acque meteoriche.
2. Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione deve essere circondata per tutto il suo perimetro da un marciapiede costruito secondo le buone regole dell'arte e largo almeno ml 0,60.
3. È altresì prescritto che ogni casa colonica sia munita di canali di gronda e di tubi pluviali.

#### **ART. 109. CAMERE OSCURE, IMPIANTI TERMICI**

1. Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di eiezione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.
2. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.



## **CAPO V – DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE IGIENICO – SANITARIE DELL'EDIFICAZIONE**

### **ART. 110. DISTACCHI E INCLINATE LIMITE**

1. L'altezza delle facciate, e la distanza tra le facciate e dai confini, negli interventi di recupero di edifici esistenti (compreso gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica) nelle zone soggette a conservazione del tessuto urbano vanno, generalmente, conservate, o regolate da apposite disposizioni dello strumento urbanistico vigente.
2. Il rispetto del minimo rapporto tra la distanza degli edifici e dai confini frontistanti e l'altezza dell'edificio da realizzare, pari rispettivamente ad 1 e ad 1/2, è prescritto in tutti i restanti casi.
3. Le inclinate sono misurate, per ogni nuova costruzione, relativamente a tutte le proprietà confinanti o prospicienti dall'altro lato della strada, e vanno comunque verificate nelle sezioni più sfavorite.
4. Comunque in nessun caso è consentito accostare i fabbricati alla proprietà altrui oltre la distanza minima dai confini o dai fabbricati, a meno che non esistano le condizioni per la costruzione in aderenza, che è consentita nei casi di preesistenza edilizia ovvero nei casi specificamente regolamentati dal presente articolo.
5. La costruzione a confine rispetto ad un lotto inedito è consentita esclusivamente nel caso di impegno del proprietario confinante di procedere a sua volta alla edificazione di un fabbricato in aderenza; in ogni caso la parete cieca a confine dovrà essere intonacata ed attintata decorosamente, anche se provvisoriamente in attesa della nuova edificazione.
6. La costruzione di nuovo fabbricato potrà essere realizzata con le altezze e le distanze derivanti dalle inclinate prese rispetto ai fabbricati esistenti ed ai confini, anche in deroga alla distanza minima di zona dai confini e dai fabbricati.
7. I muri di sostegno alti più di ml 3,00 saranno considerati come fabbricati fuori terra ai fini della verifica regolamentare del rapporto altezze – distanze.

### **ART. 111. CORTILI**

1. Nel territorio comunale, per le nuove costruzioni, è vietata la creazione di cortili chiusi per l'intero perimetro. Sono consentite le costruzioni con cortile aperto purché la distanza fra i due lati opposti del cortile non sia inferiore una volta e mezza l'altezza massima degli stessi, e non inferiore a due volte la profondità del braccio stesso.
2. Nel territorio comunale è consentita la creazione di chiostrine e di cavedi o pozzi di luce.

### **ART. 112. POZZI DI LUCE, CAVEDI**

1. Nei pozzi di luce o cavedi è vietata qualsiasi apertura da camere di abitazione o cucine. Sono consentite aperture da locali igienici (bagni, gabinetti, lavatoi), bocche di eiezione del tiraggio forzato, oltreché aperture di aerazione di vani scala e corridoi e gli sporti o altri oggetti praticabili, se destinati unicamente all'uso periodico per pulizie interne.
2. È prescritta per ogni apertura la quota minima di ml 2,00 dal livello del pavimento del locale aerato.
3. L'accesso inferiore deve essere assicurato attraverso apertura all'esterno ovvero in locale in diretta comunicazione con l'esterno a destinazione esclusiva, chiuso con infisso che almeno per i 2/3 della sua superficie permetta il passaggio continuo e senza impedimento di aria, per una superficie mai inferiore ad 1/10 della superficie di base del pozzo di luce o cavedio.
4. È vietato qualsiasi tipo di copertura, e gli eventuali cornicioni o gronde non dovranno superare lo sporto di cm. 30.

### **ART. 113. RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.



2. Gli impianti per la distribuzione della acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
3. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

#### **ART. 114. IMPIANTI IGIENICI MINIMI**

1. Ogni alloggio deve essere munito di almeno un locale bagno completo di vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, a chiusura idraulica. È prescritta almeno una canna di ventilazione.
2. Il locale bagno deve far parte organica dell'unità abitativa e l'accesso ad esso deve essere possibile solo dall'interno dell'appartamento, mediante opportuni disimpegni; pertanto è vietato ubicarlo sui ballatoi, balconi, terrazzi, scale e ingressi o in diretta comunicazione con i locali destinati a cucina, a meno di un antibagno direttamente areato ed illuminato. Detti locali devono essere areati ed illuminati direttamente, oppure essere forniti di aerazione forzata indipendente, sufficiente e stabile.
3. In uffici, negozi, laboratori ecc., a giudizio dell'A.S.L., possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antibagni con lavabi.
4. Gli esercizi pubblici debbono avere locali igienici decorosi, possibilmente separati per sesso, muniti di disimpegno autonomo; per tali locali è consentita l'aerazione forzata, con possibilità di ricambio di aria almeno pari ad un volume ogni dieci minuti, purché la canna di aerazione abbia sbocco all'esterno.

#### **ART. 115. SISTEMI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE DI RIFIUTO DOMESTICHE E DELLE ACQUE METEORICHE**

1. In tutte le zone è obbligatorio, anche se mediante impianto di sollevamento privato, immettere le acque di rifiuto domestiche e pluviali nella fognatura, secondo le modalità indicate negli artt. che seguono.
2. Sono rigorosamente proibiti pozzi neri o pozzi assorbenti di qualsiasi tipo, sia per acque fecali che per acque pluviali.
3. Per le sole abitazioni rurali, ove non esista la possibilità d'immissione in fognatura, è ammessa l'immissione delle acque di rifiuto domestiche in fosse settiche con scarico in pozzi neri a perfetta tenuta.
4. Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale, poste almeno ad 1,00 ml dal perimetro dell'edificio e 10,00 ml da pozzi e prese idriche.
5. Tutte le tubazioni delle fecali dell'edificio devono essere dotate di ventilazione con condutture di aerazioni aperte fino alla copertura.
6. Nei cortili, negli spazi impermeabilizzati di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura.
7. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del Comune e nel rispetto delle leggi vigenti sullo smaltimento delle acque reflue.

#### **ART. 116. MODALITÀ COSTRUTTIVE DELLA FOGNATURA DOMESTICA**

1. La diramazione di scarico degli apparecchi sanitari della cucina (lavello e lavatoio) debbono fare capo ad una cassetta intercettatrice; le diramazioni di scarico degli apparecchi sanitari (lavabo, vasca, doccia, bidet) debbono far capo ad una cassetta intercettatrice diversa dalla precedente.
2. I collettori di piano, partenti da diverse cassette intercettatrici, possono far capo alla stessa colonna di scarico.
3. Le colonne pluviali debbono essere distinte da quelle fecali. In tutti gli edifici, è obbligatorio prolungare la colonna degli scarichi fecali al di sopra della copertura del fabbricato in modo da assicurare una buona ventilazione.
4. Al piede di tutte le colonne discendenti fecali e pluviali, è obbligatorio un pozzetto in cui verrà installato un sifone con pezzo di ispezione. Nei fabbricati con tre o più piani, oltre il piano terra è obbligatoria la ventilazione secondaria.



5. I fognoli privati debbono, quando è possibile, far capo ad un unico collettore, in modo che vi sia di norma, non più di una immissione, per ogni fabbricato, nella fogna pubblica.
6. Al limite della proprietà privata, si porrà un pozzetto d'ispezione del corsetto d'immissione con chiusino dello stesso tipo di quelli della fogna pubblica.
7. I fognoli o i collettori privati, nei tratti interessanti la via pubblica, debbono essere, di norma, costruiti con tubi di P.V.C. pesante tipo fogna, con giunti accuratamente sigillati. Detti tubi sono prescritti di diametro interno proporzionato alla totalità delle unità di scarico previste nel fabbricato, e comunque non inferiore a mm 300. Essi dovranno protetti con un rinfiacco di calcestruzzo alla base, sui lati e sulla copertura, di spessore non inferiore a cm. 20. La loro pendenza deve essere la massima possibile e comunque mai inferiore all'1,5%.
8. Gli scavi e la posa della tubazione debbono essere accuratamente eseguiti in modo da evitare cedimenti nella pavimentazione stradale.

#### **ART. 117. SCARICHI INDUSTRIALI**

1. Tutti gli stabilimenti industriali, di qualsiasi importanza, a corredo della richiesta di permesso di costruire, o della richiesta del permesso di immissione nella fogna comunale devono allegare un progetto del trattamento delle acque di rifiuto industriale redatto da un tecnico abilitato, oppure, per quelli esistenti, gli estremi dell'autorizzazione allo scarico.
2. Entro il 31 dicembre di ogni anno, le aziende industriali sono tenute a far pervenire all'Amministrazione Comunale le analisi, fatte da Laboratori ufficiali, delle acque trattate, che garantiscono l'efficienza dei trattamenti ed i risultati prescritti. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse necessario, chiederà detti controlli con maggiore frequenza.
3. Il permesso d'immissione può essere revocato in qualsiasi momento, qualora non vengano presentate, in tempo utile le analisi richieste o, comunque, ogni qualvolta, si verificano danni o inconvenienti alla fogna o all'impianto di depurazione.

#### **ART. 118. LICENZE D'ESECUZIONE DI LAVORI FOGNARI**

1. Gli Enti, le Società ed i privati, non possono costruire alcuna canalizzazione destinata a fognare acque luride, pluviali o di rifiuto industriale, o comunque immettere le acque di rifiuto nella fogna senza l'ottenimento del permesso di costruire. Analoga permesso è prescritto per il rifacimento o qualsiasi tipo di manomissione della fogna comunale o di fognoli privati ricadenti in area pubblica.
2. Per ottenere tale permesso gli interessati devono produrre domanda nella quale siano contenute:
  - l'indicazione della strada dove deve aver luogo lo scarico o la canalizzazione;
  - la descrizione delle opere da eseguire, con la specificazione dell'uso a cui sono destinate (fecale, pluviale, misto o scarico industriale), con precisazione dei profili dei tipi adottati e dei particolari costruttivi oltre ad ogni altro elemento richiesto per la presentazione della domanda di permesso di costruire.

#### **ART. 119. LAVORI IN DANNO DI RIPARAZIONE DELLE FOGNATURE**

1. Qualora si verificano guasti o rotture di canalizzazioni private che provochino infiltrazioni o trasudamenti di materie putride, esalazioni nocive, adulterazioni di acque potabili, umidità o pericolo per la salute pubblica, e gli Enti, Società o privati proprietari interessati, non provvedano alle immediate riparazioni, atte ad eliminare gli inconvenienti o il pericolo, l'Amministrazione Comunale farà eseguire i lavori in danno, salvo gli ulteriori provvedimenti di Legge.

#### **ART. 120. ABITAZIONI ANTIGIENICHE**

1. Nel caso di abitazioni improprie o dichiarate antigieniche dall'A.S.L., il Sindaco ha facoltà d'intimare al proprietario di procedere all'esecuzione delle opere necessarie all'adeguamento funzionale ed igienico, anche con modifiche di destinazione, assegnando al proprietario medesimo un termine non superiore ai sei mesi per l'inizio dei lavori.



2. Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinatogli, il Sindaco ha la facoltà di procedere al sequestro dell'unità immobiliare, fino al concreto avvio dell'esecuzione dei lavori necessari.
3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, su proposta dell'Ufficio Edilizia del Comune e del funzionario del A.S.L., nell'ambito delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **ART. 121. PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno a mezzo di solaio o di vespaio areato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.
2. Tutte le murature devono essere isolate mediante l'interposizione di strati impermeabili continui posti al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.
3. I locali seminterrati e scantinati devono avere i muri e i pavimenti protetti dall'umidità del suolo mediante opportuna intercapedine e materiali impermeabilizzanti.
4. Il perimetro dei fabbricati deve essere protetto dalle acque mediante un marciapiede o una cunetta raccordata alla fognatura, e deve inoltre essere ricoperto da una zoccolatura di pietra o di cemento idrofugo.
5. Le coperture a terrazza devono avere pendenza non inferiore all'1%, devono essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. Tali bocchettoni saranno muniti di griglie metalliche in modo da evitarne l'ostruzione.
6. I tetti a spiovente, siano essi con copertura a tegole piane, o tegole curve, devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua, nonché in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

#### **ART. 122. TERRENI INQUINATI - BONIFICA DELLE AREE FABBRICABILI**

1. Non è permesso collocare le fondazioni dei nuovi edifici in terreni insalubri, se non quando tali materie nocive siano state completamente rimosse anche all'intorno e, comunque, se non quando il sottosuolo corrispondente sia stato risanato conformemente al giudizio espresso dall'A. S. L..
2. È altresì proibito edificare sopra un suolo il cui livello sia uguale o più basso di quello dei corsi di acqua, fogne e bacini vicini, per cui risulti difficile ed impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. Le abitazioni presso terrapieni sostenuti da muri, debbono essere dotate di elementi di drenaggio e di strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

#### **ART. 123. POZZI, VASCHE E CISTERNE D'ACQUA**

1. I pozzi, vasche e cisterne e gli altri recipienti, destinati ad accogliere acqua per uso civile sono ammessi unicamente se costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo etc. e mai, comunque ad una distanza minore di ml 15,00 da questi.
2. I pozzi debbono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello chiudibile e di grata di sicurezza.
3. È prescritto che l'attingimento debba avvenire unicamente a mezzo di pompe. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

#### **ART. 124. SPAZI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI**

1. I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati devono disporre di uno spazio o di un manufatto per il deposito dei contenitori dei rifiuti. Tali depositi devono trovarsi a confine della viabilità pubblica ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti comunali al trasporto dei rifiuti e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno



2. Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio Tecnico Comunale, che ha anche la facoltà di richiedere, a fini igienici, la realizzazione di tali spazi per i fabbricati esistenti.



## **CAPO VI – DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNICO – ESTETICHE DELL'EDIFICAZIONE**

### **ART. 125. DECORO GENERALE**

1. Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le canalizzazioni di adduzione e smaltimento, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radiotelevisive e di comunicazione, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo visivo.

### **ART. 126. DECORAZIONI DEI PROSPETTI E DEI MURI DI RECINZIONE ESPOSTI ALLA PUBBLICA VISTA**

1. Le fronti degli edifici in genere, quando prospettino su vie e spazi pubblici e siano da questi visibili, debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino, tanto perciò che concerne la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per ciò che si riferisce alle tinte ed ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione.
2. Tanto nelle fabbriche esistenti, quanto nelle nuove, i muri e le recinzioni che sono esposti in tutto o in parte alla pubblica vista debbono essere decorosi e sistemati in modo tale da rendere visibile, attraverso cancellate ed aperture, la vegetazione interna.
3. Quando trattasi di fronti prospettanti su vie importanti o su piazze principali, come pure quando si tratti di edifici da erigere sullo sfondo delle vie, per i quali pertanto deve essere tenuto conto della necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione ha la facoltà, in sede di esame dei progetti, di prescrivere linee architettoniche e forme decorative analoghe e armonizzanti con quelle degli edifici circostanti, ai fini di meglio ambientare la fabbrica all'ambiente circostante.
4. Negli interventi su edifici esistenti è concesso il ripristino delle fronti nel materiale e nelle forme architettoniche preesistenti, salvo prescrizioni contenute nel titolo abilitativo alla realizzazione; è vietata la sostituzione di fronti o facciate con materiale di rivestimento o altra sistemazione architettonica di risultato formale in contrasto con quello del circostante ambiente.

### **ART. 127. PIANO DEL COLORE E TINTEGGIATURA DEI FABBRICATI**

1. Al fine di orientare e controllare l'aspetto formale dei tessuti urbani, e particolarmente di quello storico-ambientale, l'Amministrazione può dotarsi di un Piano del Colore rispetto al quale potranno essere adottate tutte le possibili cautele per verificare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi aspetti di linea, di colore e di materiali.
2. In ogni caso, se un edificio è in proprietà o in uso di più persone, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono necessariamente seguire l'ordine architettonico e non le divisioni proprietarie.
3. Per le eventuali pareti cieche a confine di fabbricati esistenti è obbligatoria l'intonacatura ed attintatura e comunque una decorosa sistemazione. L'Amministrazione può richiedere il rispetto di tale condizione, ed in caso di inerzia del proprietario, intervenire in via sostitutiva in danno.

### **ART. 128. TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI ED APPOSIZIONE DI INDICATORI**

1. Sulle facciate degli edifici è fatto divieto apporre tabelle, lapidi ed insegne, tranne nei casi di cui al successivo comma.
2. Per ragioni di pubblica utilità all'Autorità comunale è riservata la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura, quali:
  - numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
  - piastre per indicazioni planimetriche ed altimetriche di idranti e simili;
  - apparecchi e tabelle di segnalazioni;
  - sostegni per gli impianti di pubblici servizi ovvero organi illuminanti;



- lapidi e fregi aventi scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.
3. Gli indicatori toponomastici (targhe viarie e numeri civici) sono definiti dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo per aree urbane, strade o singoli edifici. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune, i numeri civici a cura e spese dei soggetti interessati (proprietari, costruttori, amministratori di condominio, esercenti).
  4. Gli indicatori toponomastici che rivestano interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito.
  5. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### **ART. 129. CORNICIONI - STILLICIDIO - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. I cornicioni degli edifici dovranno essere di forma decorosa e di convenienti dimensioni, ma non potranno comunque avere aggetto superiore a cm 40 lungo le strade di larghezza inferiore a ml 5,00, ed a cm 60 per strade di larghezza superiore.
2. Allo scopo di evitare che le acque piovane cadano dalla copertura degli edifici su costruzioni limitrofe o sul suolo pubblico (stillicidio), ogni avente diritto è tenuto a far sì che le acque dei tetti e terrazze siano raccolte in apposite gronde e condotte entro pluviali, per essere immesse nella pubblica fogna o in corsetti privati.
3. Non è ammesso che le acque meteoriche dai tubi verticali suddetti possano riversarsi sulla pubblica via.
4. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile e resistente agli urti almeno per una altezza di ml 2,00 sopra il piano stradale.
5. È vietato applicare tubazioni o condotte ad apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

#### **ART. 130. COPERTURE E VOLUMI TECNICI EMERGENTI**

1. Le coperture e i volumi da esse sporgenti, devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto.
2. I serbatoi d'acqua, i macchinari ascensori, i condizionatori d'aria e simili impianti, situati alla sommità dei fabbricati dovranno assicurare il coordinamento dei diversi elementi e materiali con le facciate e le coperture e sono da rifinire all'esterno decorosamente o da includere nella architettura degli edifici.
3. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

#### **ART. 131. ALLINEAMENTI, ARRETRAMENTI ED OBBLIGHI CONNESSI**

1. Gli edifici in genere devono essere allineati lungo il bordo stradale. Le costruzioni in arretramento rispetto al filo stradale avranno un fronte parallelo a detta linea.
2. Restano a carico del titolare del titolo abilitativo, che realizza l'arretramento, sia la pavimentazione e la manutenzione della propria area con sistema identico a quello della strada confinante, ovvero come eventualmente prescritto dal titolo abilitativo, sia la decorosa ornamentazione dei fianchi delle contigue case laterali che, per effetto dell'arretramento, rimangono eventualmente esposti alla pubblica vista.
3. Gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

#### **ART. 132. DIRITTO DI RISVOLTA**





1. Qualora un fabbricato abbia due fronti consecutivi prospicienti strade o spazi pubblici di larghezze diverse, il fabbricato potrà conservare l'altezza massima consentita dalla strada più larga anche sul fronte dell'altra strada per una lunghezza misurata dal cantone del fabbricato, non superiore alla larghezza della strada più stretta.
2. Nel caso di edificio avente due facciate consecutive ad angolo smussato, o raccordate con curva, la lunghezza di facciata sulla strada più stretta per la quale potrà conservare la maggiore altezza, dovrà essere misurata a partire dal punto di incontro dei prolungamenti delle due facciate.

#### **ART. 133. RECINZIONI**

1. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.
2. Tutte le recinzioni lungo le strade pubbliche o private devono avere aspetto decoroso ed intonate all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non devono superare ml 1,00 dalla quota stradale (sormontate da reti o cancellate) e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.
3. In zona urbana le recinzioni possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza da raggiungere, comunque non superiori a ml 3,00. Le recinzioni su spazi e strade pubbliche non possono invece superare un'altezza massima di ml 2,50 dal piano dell'area pubblica. Per gli interventi nei centri storici o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, è consentita la conservazione o la realizzazione di recinzioni di altezza maggiore in relazione alle necessità di tutela storico-ambientale.
4. In linea generale le recinzioni possono essere realizzate in muratura, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite o intonacate. Le siepi possono essere protette all'interno da reti o cancelli in ferro.

#### **ART. 134. SISTEMAZIONE E CONSERVAZIONE DELLE AREE, DELLE ESSENZE, ZONE VERDI E PARCHI**

1. Tutte le aree libere di proprietà privata dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente e ove possibile coltivate a giardino, orto, frutteto o altra coltura, secondo le caratteristiche della zona in cui ricadono.
2. Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.
3. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

#### **ART. 135. DEPOSITI DI MATERIALI**

1. I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio degli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata. Devono, in ogni caso essere schermati e resi non visibili dalle strade o spazi pubblici.

#### **ART. 136. MOSTRE, VETRINE, INSEGNE**

1. Gli elementi architettonici delle botteghe (artigianali, commerciali o terziarie) quali vetrine, vani di ingresso, cornici, insegne, tende, pensiline, sistema di illuminazione, costituiscono un determinante parametro di qualità urbana.
2. Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.



3. Per le mostre ovvero insegne, esistenti all'atto dell'adozione del presente Regolamento, è fatto divieto di riutilizzarle alla cessazione dell'esercizio. È prescritto comunque il loro adeguamento alle presenti norme entro dieci anni dall'adozione del presente Regolamento, salvo che per quelle da considerarsi, per la loro importanza, o perché risalenti ad epoche passate, come elementi acquisiti dell'ambiente urbano o parte integrante di esso.

#### **ART. 137. TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO**

1. L'apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico e le relative autorizzazioni fanno riferimento al "Regolamento Comunale DEHORS" approvato con D.C.C. n. 25 del 31 maggio 2010.

#### **ART. 138. CHIOSCHI, CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI**

1. I chioschi di ogni specie da collocarsi sul suolo pubblico o privato sono permessi unicamente quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.
2. In ogni caso, però, se sono utilizzati come ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili essi possono essere costruiti a seguito di richiesta di permesso di costruire. Il collocamento dei chioschi con carattere di assoluta provvisorietà, invece, possono essere oggetto di denuncia di inizio attività: l'autorizzazione potrà pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.
3. È proibito senza la preventiva autorizzazione, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio del permesso è effettuato dietro presentazione della relativa domanda corredata di disegni e fotografie dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro edilizio della località. Il responsabile del competente ufficio comunale può vietare ogni apposizione d'installazioni del genere.
4. È vietata l'applicazione di oggetti luminosi e di cartelloni pubblicitari, d'iscrizione, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-artistico.
5. Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi sono rilasciati rispettivamente dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

#### **ART. 139. OBBLIGO DI MANUTENZIONE**

1. Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, l'Amministrazione può richiedere l'obbligatoria esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, per motivi di decoro o di sicurezza. In caso di inadempienza si procede all'esecuzione in danno.
2. Per ciò che concerne i prospetti, ogni proprietario ha pertanto l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione e ripristino, di intonacatura e di ricostruzione delle facciate degli edifici e delle recinzioni che si rendessero necessari per eliminare i danni prodotti dalle intemperie e dal tempo.
3. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il responsabile dell'ufficio tecnico competente, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il responsabile dell'ufficio tecnico competente può provvedere di autorità a spese del medesimo.



## CAPO VII – DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE DI VIVIBILITÀ E DI SICUREZZA DELL'EDIFICAZIONE

### ART. 140. FASCICOLO DEL FABBRICATO

1. Ad ogni edificio ed a ogni manufatto edilizio in generale, ricadente nel territorio comunale, deve corrispondere un fascicolo del fabbricato dal quale risulta la relativa storia tecnico-costruttiva e amministrativa, ed in particolare:
  - l'epoca di costruzione dell'opera, ove risultino indisponibili atti formali autorizzativi;
  - le caratteristiche tecnico-costruttive originarie dell'opera, dedotte da documentazione in possesso del Comune o dei proprietari;
  - i dati planivolumetrici dei manufatti;
  - le tipologie strutturali e costruttive dell'edificio;
  - gli esiti di verifiche, di analisi sui materiali, di prove di carico, di saggi, di collaudi parziali e finali, operati sulle opere murarie e sugli impianti;
  - le variazioni planivolumetriche, strutturali e costruttive, funzionali, tipologiche, impiantistiche, nonché le mutazioni di destinazione dell'edificio intervenute dal momento dell'ultimazione dei lavori, e le mutazioni delle condizioni delle sistemazioni al contorno;
  - gli eventi destabilizzanti eccezionali intervenuti nel corso dell'esistenza del manufatto;
  - i dati di natura amministrativa, quali: rilascio di permessi di costruire, eventuali varianti o sanatorie, inizio e compimento dei lavori, nulla osta e certificazioni di deposito di progetti strutturali, verbali e attestati di conformità, certificazione di idoneità all'uso dell'opera; estremi dei soggetti intervenuti e responsabilità (committente, progettista architettonico, progettista strutturale e degli impianti, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, collaudatore statico, collaudatore, impresa esecutrice e quelle subappaltatrici di lavori specialistici).
2. Il controllo periodico sull'approntamento e sull'aggiornamento del fascicolo del fabbricato, a cura dei proprietari, è di competenza dall'UTC comunale, presso il quale è depositata copia dello stesso.
3. Anche per i manufatti edilizi con destinazione diversa da quella privata va formato, a cura del proprietario, il libretto del fabbricato e delle opere, con tenuta dello stesso, da parte del Comune e dell'Amministrazione pubblica proprietaria del bene.

### ART. 141. FABBRICATI MINACCIANTI ROVINA

1. Qualora un edificio, o alcune parti di esso, minacci rovina, rappresentando con ciò un pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco deve intimare al proprietario la riparazione o la demolizione delle strutture pericolanti, fissando un termine non superiore a 10 giorni per l'inizio dei lavori.
2. Se il proprietario non ottempera a quanto impostogli, il Sindaco ha la facoltà di far eseguire i lavori necessari in danno, salva naturalmente l'applicazione della penalità prevista dalla Legge.

### ART. 142. DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

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



6. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. Le pareti degli scavi debbono essere pertanto, assicurate con puntelli, sbatacchiature, rivestimenti complessi o parziali, o con qualsiasi altro mezzo suggerito dall'arte. In loro mancanza le pareti debbono avere una inclinazione adeguata alla natura del terreno, alla profondità dello scavo, secondo il naturale declivio.
7. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente con appositi mezzi agli scarichi pubblici, ovunque siti, anche se esterni al territorio urbanizzato.
8. Negli scarichi pubblici i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.
9. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

#### **ART. 143. DISPOSIZIONI DI SICUREZZA NELL'ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Chiunque intenda intraprendere la esecuzione di una opera edilizia di qualsiasi natura che interessi il suolo stradale e disturbi o renda comunque pericoloso il transito, prima di dare inizio ai lavori deve recingere il luogo assegnato all'opera con un assito, steccato od altro tipo di recinzione d'aspetto decoroso.
2. L'autorizzazione ad eseguire tali opere, rilasciata dal Responsabile dell'UTC, deve contenere tra l'altro l'indicazione:
  - del suolo pubblico che lo steccato possa eventualmente recingere;
  - dell'altezza dello steccato medesimo;
  - del periodo massimo di validità dell'autorizzazione.
3. Tutti i materiali e gli strumenti di costruzione e di demolizione debbono essere posti all'interno del recinto.
4. Le disposizioni di cui ai comma precedenti possono non essere osservate quando si tratti di lavori di poca entità e di durata breve, di tinteggiature dei prospetti, di ripulitura dei tetti o quando all'osservanza delle disposizioni suddette ostino ragioni di pubblico transito. In tali casi, autorizzati di volta in volta dal Responsabile dell'UTC, debbono però collocarsi nel tratto stradale due o più segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.
5. Le recinzioni debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di ml 2 da questi. In ogni angolo deve essere inoltre posta una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spesa del proprietario, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono essere di dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da rendere facilmente visibile il recinto da ogni parte di accesso e di percorrenza, ed avere, inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto, altrimenti di colore verde.
6. I ponti, gli anditi, le scale di servizio ai lavori e le incastellature debbono essere poste in opera solidamente secondo le migliori regole dell'arte ed in modo da prevenire la caduta dei materiali e qualsiasi sinistro agli operai. Debbono pertanto essere munite di parapetto chiodato internamente, con corrimano fissato all'altezza di un metro e di uno zoccolo di riparo, aderente al tavolato, di altezza sufficiente ad impedire la caduta laterale dei materiali.
7. È prescritto che le travi collocate a sbalzo siano assicurate all'interno dei muri e sostenute da pontoni.
8. Nella disposizione dei ponti di servizio è fatto obbligo di conservare in opera il ponte immediatamente inferiore a quello sul quale si lavora e questo deve avere le tavole costantemente raddoppiate.
9. I ponti a sbalzo su suolo pubblico e le armature di carattere eccezionale debbono essere preventivamente approvati dall'Autorità Comunale.

#### **ART. 144. NORME DI SICUREZZA ANTINCENDI**

1. Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazioni dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendi di cui al D.M. 246/1987.
2. È richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso prescritto dalle vigenti norme, ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio del permesso di costruire o dell'inizio di validità della DIA:



- edifici industriale ed artigianali;
  - edifici commerciali, magazzini e depositi;
  - locali, edifici, ed impianti pubblici e di uso collettivo;
  - edifici di abitazione di altezza superiore a ml 24,00;
  - autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq. 100 e/o a 9 posti auto;
  - edifici nei quali vi siano montacarichi e/o ascensori;
  - edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/ora
  - edifici a struttura metallica;
  - edifici a struttura in legno.
3. Per le opere edilizie destinate ad operazioni ed attività sottoposte, per disposizioni normative al controllo del competente Comando dei VV.FF., le verifiche sull'idoneità delle misure di prevenzione incendi e dell'efficienza in sede operativa delle stesse spettano a detto Comando, che all'uopo rilascia o diniega il prescritto certificato di prevenzione incendi, cui sono subordinati rispettivamente il rilascio del permesso di costruire e la certificazione di agibilità della costruzione.
  4. Per le opere edilizie non sottoposte per Legge al predetto controllo, la verifica relativa alla corretta previsione delle misure di prevenzione incendi compete al progettista degli impianti, mentre la verifica sull'efficienza di tali misure compete al collaudatore o allo specialista verificatore abilitato al rilascio della certificazione di conformità tecnica e di idoneità all'uso degli impianti, equivalente a certificazione di prevenzioni incendi, nell'osservanza di quanto prescritto dall'art. 20 c.1 del DPR 445/2000 in materia di autocertificazioni.
  5. Nell'adozione delle misure di prevenzione e di verifica sulla reale presenza delle stesse, vanno osservate tutte le disposizioni normative in materia.

#### **ART. 145. SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

1. Tutti gli impianti dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di cui alla L. 46/1990 e s.m.i., e del regolamento di attuazione di cui al DPR 447/1991. A tal fine all'atto della richiesta della permesso di costruire dovrà essere depositata dichiarazione asseverata del progettista che in sede progettuale siano rispettate tutte le norme in merito. Prima del rilascio del permesso di costruire e/o prima dell'inizio di validità della DIA quando ne ricorrono le condizioni dovrà essere depositato al Comune il progetto egli impianti redatto da tecnico abilitato.
2. Lo Sportello Unico rilascia il certificato di agibilità solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati dove previsto, salvo quanto disposto dalle vigenti leggi.
3. Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati in conformità delle vigenti disposizioni in materia; in particolare ai fini del contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, delle norme di cui alla Legge n. 10/1991 e del D.M. 23/11/1982.
4. Gli impianti di ascensore e montacarichi devono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione incendi come definito dagli artt. 8, 9, 10, 11 del DPR 1497/1963 e delle regole di sicurezza di cui al D.M. 9/12/87, n. 587.
5. Per gli impianti di ascensore negli edifici considerati nel DPR 384/1978, valgono le norme ivi contenute.
6. I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carrai.
7. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve essere isolato, mediante saracinesche, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.
8. Ogni scala, in edifici superiori a 24,00 ml di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

#### **ART. 146. SALVAGUARDIE IN CASO DI SOSPENSIONE E AD ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

1. Qualora per un qualsiasi motivo, debba sospendersi un lavoro già iniziato, il titolare del permesso di costruire, e per esso il direttore dei lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta all'Ufficio



Edilizia del Comune, indicando in tale comunicazione anche i motivi che hanno indotto alla sospensione stessa. Uguale comunicazione dovrà essere fatta anche per segnalare la data di ripresa dei lavori.

2. Il proprietario ed il costruttore che interrompono per qualsiasi ragione l'esecuzione di un'opera intrapresa, hanno l'obbligo solidale di far eseguire i lavori ritenuti necessari, per la salvaguardia dell'igiene e della pubblica incolumità. In caso di inadempimento di tale prescrizione, il Comune può provvedere all'esecuzione d'ufficio di detti lavori, rivalendosi poi della spesa sui responsabili ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia.
3. Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori il costruttore ha l'obbligo di far rimuovere gli steccati, i ponti o quanto altro posto per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni impedimento ed ingombro.

#### **ART. 147. PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI**

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori nei cantieri temporanei o mobili valgono le prescrizioni del D.Lgs. 81/2006 e s.m.i.



## CAPO VIII – DISCIPLINA DEL RISPARMIO ENERGETICO

### ART. 148. NORME, AMBITO DI APPLICAZIONE, SANZIONI

1. Al fine di perseguire la politica del risparmio energetico è fatto obbligo per i progetti inerenti nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie e sostituzioni edilizie attenersi alla normativa vigente in materia ed in particolare alla Direttiva CEE 2002/91/CE, e al D.Lgs. 6 ottobre 2006 e s.m.i.
2. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR 380/2001.

### ART. 149. VALORIZZAZIONI DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.
2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è valida:
  - per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento;
  - per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale;
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel comma 2 dell'art. 90 del presente REU. Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente), valorizzandolo;
  - dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore  $\geq 5$  mm;



- siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
  - abbiano una profondità non superiore a 1,00 ml e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
  - i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
  - siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.
  - La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è resa obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. L'installazione dell'impianto deve essere dimensionato per la produzione di almeno 0,2 kW per ogni unità abitativa. I pannelli solari dovranno essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa.
  - nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;
  - si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica;
8. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:
- a) *Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:*
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
  - impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
  - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
  - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.
- b) *Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione:*
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
  - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
  - impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
  - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.
- c) *Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura:*
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;





- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.
- d) *Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive:*
- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
  - pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
  - pannelli fotovoltaici (PV).
- e) *Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili:*
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

#### **ART. 150. CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI: CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ENERGIA**

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzando sistemi autonomi. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

#### **ART. 151. ADOZIONE DI REGOLAZIONI TERMOSTATICHE SUGLI ELEMENTI DI DIFFUSIONE DEL CALORE**

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).
2. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di  $\pm 1$  °C e presentare tempi di risposta  $\leq 1$  min.
3. La norma del comma 1 si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
  - rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

#### **ART. 152. RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE**

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
  - a) Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L. 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
    - pareti esterne: 0,35 W/mq K
    - coperture (piane e a falde): 0,30 W/mq K
    - basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/mq K



- basamenti su pilotis: 0,35 W/mq K
  - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/mq K
  - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/mq K
- b) Per gli edifici esistenti, qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
3. È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.
  4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

#### **ART. 153. CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: INSTALLAZIONE DI DISPOSITIVI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL FLUSSO DELLE CASSETTE DI SCARICO**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
  - la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

#### **ART. 154. CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: ALIMENTAZIONE DELLE CASSETTE DI SCARICO CON LE ACQUE GRIGIE**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.
4. Il requisito è soddisfatto se:
  - per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
  - per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di



conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

#### **ART. 155. CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
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 nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.