



# COMUNE DI PIETRAPAOLA

## Provincia di Cosenza

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

LEGGE URBANISTICA 16 APRILE 2002 N°19



Committente: COMUNE DI PIETRAPAOLA

## TAV. a2:

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO (R.E.U.)

Data 03/11/2009

Scala:

Sindaco  
GIANDOMENICO VENTURA

Segretario Comunale  
Dott. FILIPPO ARCURI

Responsabile del Procedimento  
Geom. AURELIO CESARIO

I Progettisti

Dott. Ing. CARLO FELICE

Dott. Arch. FILOMENA GAROFALO

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 20 del 04/12/2008

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 13 del 16/06/2011

# PARTE I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI

#### Titolo I Norme preliminari

##### Art. 1 - FINALITÀ, CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1.1) Il presente **Piano Strutturale Comunale** ha lo scopo di perseguire, in coerenza con i principi e le finalità della Legge Urbanistica della Calabria n. 19/2002 e s. m. e i., i seguenti tre fondamentali obiettivi:

- **La promozione dello sviluppo locale** mediante la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali (aria, acqua, suolo) ed antropiche (paesaggio, beni archeologici ed architettonici, ecc.).
- **Il miglioramento della qualità della vita** e della sicurezza dei cittadini mediante la promozione della qualità ambientale ed il controllo dei rischi.
- **L'assetto sostenibile del territorio e dell'uso del suolo**, sulla base delle specifiche condizioni culturali ed ambientali del territorio stesso.

1.2) Ai fini di cui al comma 1, il presente piano:

- individua l'articolazione del territorio interessato in sistemi ed unità territoriali organiche elementari;
- definisce le invarianti strutturali del medesimo territorio, e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali;
- enuncia gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste o prevedibili;
- stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare attraverso il regolamento urbanistico e che attengono alle trasformazioni fisiche e funzionali consentite e prescritte;

1.3) La disciplina dettata dal presente piano trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Pietrapaola.

## **Art. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI**

2.1) Il presente piano è costituito da:

**PIANO STRUTTURALE ELENCO TAVOLE PROGETTO**

<b>a) Tavole Piano Strutturale Comunale - elaborati generali</b>		<i>scala</i>
1	a1) - <i>Relazione</i>	
2	a2) - <i>Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.)</i>	
3	a3) - <i>Inquadramento Territoriale</i>	1:100000
4	a4) - <i>Inquadramento Territoriale</i>	1:50000
5	a5) - <i>Inquadramento Territoriale</i>	1:25000
6	a6) - <i>Relazione Integrativa</i>	
<b>b) Tavole Piano Strutturale Comunale - quadro conoscitivo</b>		<i>scala</i>
7	b1) - <i>Modello attuale: Sistema infrastrutturale</i>	1:50000
8	b2) - <i>Modello attuale: Sistema infrastrutturale</i>	1:25000
9	b3) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo</i>	1:25000
10	b4) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo (Capoluogo-zona archeologica-zona termale)</i>	1:5000
11	b5) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo (Marina)</i>	1:5000
12	b6) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo - Destinazione d'uso piani terra (Capoluogo)</i>	1:5000
13	b7) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo - Destinazione d'uso piani terra (Marina)</i>	1:5000
14	b8) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo - Destinazione d'uso piani superiori (Capoluogo)</i>	1:5000
15	b9) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo - Destinazione d'uso piani superiori (Marina)</i>	1:5000
16	b10) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo - Altezze edifici (Capoluogo)</i>	1:5000
17	b11) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo - Altezze edifici (Marina)</i>	1:5000
18	b12) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo - Stato delle abitazioni (Capoluogo)</i>	1:5000
19	b13) - <i>Modello attuale: Sistema insediativo - Stato delle abitazioni (Marina)</i>	1:5000
20	b14) - <i>Modello attuale: Sintesi problemi ed obiettivi (Intero Territorio)</i>	1:25000
21	b15) - <i>Modello attuale: Vincoli - Vincolo PAI Calabria (Area Nord)</i>	1:10.000
22	b16) - <i>Modello attuale: Vincoli - Vincolo PAI Calabria (Area Sud)</i>	1:10.000
23	b17) - <i>Modello attuale: Vincoli - Vincolo idro-geologico R.D. n. 3267/1923 (Area Nord)</i>	1:10.000
24	b18) - <i>Modello attuale: Vincoli - Vincolo idro-geologico R.D. n. 3267/1923 (Area Sud)</i>	1:10.000
25	b19) - <i>Modello attuale: Vincoli - Altri Vincoli (Area Nord)</i>	1:10.000
26	b20) - <i>Modello attuale: Vincoli - Altri Vincoli (Area Sud)</i>	1:10.000
27	b21) - <i>Modello attuale: Vincoli - PAI CALABRIA (Capoluogo)</i>	1:2000
<b>c) Tavole Piano Strutturale Comunale - parte propositiva</b>		<i>scala</i>
28	c1) - <i>Modello futuro: Progetto di piano (Capoluogo-zona archeologica-zona termale)</i>	1:5000
29	c2) - <i>Modello futuro: Progetto di piano (Marina)</i>	1:5000
30	c3) - <i>Modello futuro: Progetto di piano (Capoluogo)</i>	1:2000
31	c4) - <i>Modello futuro: Progetto di piano (Area Nord)</i>	1:10000
32	c5) - <i>Modello futuro: Progetto di piano (Area Sud)</i>	1:10000
33	c6) - <i>Modello futuro: Perimetrazione U.T.O.E. (Capoluogo-zona archeologica-zona termale)</i>	1:5000
34	c7) - <i>Modello futuro: Perimetrazione U.T.O.E. (Marina)</i>	1:5000
35	c8) - <i>Modello futuro: Perimetrazione U.T.O.E. (Capoluogo)</i>	1:2000
36	c9) - <i>Modello futuro: Standards (Capoluogo-zona archeologica-zona termale)</i>	1:5000
37	c10) - <i>Modello futuro: Standards (Marina)</i>	1:5000
38	c11) - <i>Modello futuro: Individuazione Aree Piano Protezione Civile (Capoluogo)</i>	1:2000
39	c12) - <i>Modello futuro: Individuazione Aree Piano Protezione Civile (Marina)</i>	1:2000
40	c13) - <i>Modello futuro: Sovrapposizione progetto di piano con aree a rischio idraulico PAI (Area Nord)</i>	1:10.000
41	c14) - <i>Modello futuro: Sovrapposizione progetto di piano con aree a rischio idraulico PAI (Area Sud)</i>	1:10.000
42	c15) - <i>Modello futuro: Sovrapposizione progetto di piano con aree a rischio frana PAI (Area Nord)</i>	1:10.000
43	c16) - <i>Modello futuro: Sovrapposizione progetto di piano con aree a rischio frana PAI (Area Sud)</i>	1:10.000
44	c17) - <i>Modello futuro: Sovrapposizione progetto di piano con aree a rischio frana PAI (Capoluogo)</i>	1:2000
45	c18) - <i>Modello futuro: Sovrapposizione progetto di piano con aree di pericolosità frana (Area Nord)</i>	1:10.000
46	c19) - <i>Modello futuro: Sovrapposizione progetto di piano con aree di pericolosità frana (Area Sud)</i>	1:10.000
47	c20) - <i>Modello futuro: Sovrapposizione progetto di piano con aree di pericolosità frana (Capoluogo)</i>	1:10.000

PIANO STRUTTURALE - ELENCO TAVOLE STUDIO GEOLOGICO

1	Studio Geologico - Tecnico	
2	Tavola 1 - Carta Geolitologica (Capoluogo)	1:5000
3	Tavola 1.1 - Carta Geolitologica (Camigliano)	1:5000
4	Tavola 1.2 - Carta Geolitologica (Vecchiarello)	1:5000
5	Tavola 2 - Carta Geomorfologica (Capoluogo)	1:5000
6	Tavola 2.1 - Carta Geomorfologica (Camigliano)	1:5000
7	Tavola 2.2 - Carta Geomorfologica (Vecchiarello)	1:5000
8	Tavola 3 - Carta Clivometrica (Capoluogo)	1:5000
9	Tavola 3.1 - Carta Clivometrica (Camigliano)	1:5000
10	Tavola 3.2 - Carta Clivometrica (Vecchiarello)	1:5000
11	Tavola 4 - Carta litotecnica (Capoluogo)	1:5000
12	Tavola 4.1 - Carta litotecnica (Camigliano)	1:5000
13	Tavola 4.2 - Carta litotecnica (Vecchiarello)	1:5000
14	Tavola 5.1 - Carta delle ubicazioni delle indagini (Camigliano)	1:5000
15	Tavola 5.2 - Carta delle ubicazioni delle indagini (Vecchiarello)	1:5000
16	Tavola 6 - Carta della pericolosità di frana (Capoluogo)	1:5000
17	Tavola 6.1 - Carta della pericolosità di frana (Camigliano)	1:5000
18	Tavola 6.2 - Carta della pericolosità di frana (Vecchiarello)	1:5000
19	Tavola 7 - Carta della stabilità (Capoluogo)	1:5000
20	Tavola 7.1 - Carta della stabilità (Camigliano)	1:5000
21	Tavola 7.2 - Carta della stabilità (Vecchiarello)	1:5000
22	Tavola 8 - Carta dell'edificabilità (Capoluogo)	1:5000
23	Tavola 8.1 - Carta dell'edificabilità (Camigliano)	1:5000
24	Tavola 8.2 - Carta dell'edificabilità (Vecchiarello)	1:5000
25	Tavola 9.1 - Carta della Microzonazione sismica (Camigliano)	1:5000
26	Tavola 9.2 - Carta della Microzonazione sismica (Vecchiarello)	1:5000
27	Tavola 10.1 - Carta del rischio PAI (Camigliano)	1:5000
28	Tavola 10.2 - Carta del rischio PAI (Vecchiarello)	1:5000
29	Tavola 11.1 - Carta dell'evoluzione della linea di riva (Camigliano)	1:5000
30	Tavola 12 - Carta idrogeologica e del sistema idrografico (Capoluogo)	1:5000
31	Tavola 12.1 - Carta idrogeologica e del sistema idrografico (Camigliano)	1:5000
32	Tavola 12.2 - Carta idrogeologica e del sistema idrografico (Vecchiarello)	1:5000
33	Tavola A1 - Carta geolitologica (Area Nord)	1:10000
34	Tavola A2 - Carta geolitologica (Area Sud)	1:10000
35	Tavola B1 - Carta geomorfologica (Area Nord)	1:10000
36	Tavola B2 - Carta geomorfologica (Area Sud)	1:10000
37	Tavola C - Carta delle Sorgenti	1:25000
38	Tavola D1 - Carta dei geotopo e geositi (Area Nord)	1:10000
39	Tavola D2 - Carta dei geotopo e geositi (Area Sud)	1:10000
40	Tavola E1 - Carta della Pericolosità di frana (Area Nord)	1:10000
41	Tavola E2 - Carta della Pericolosità di frana (Area Sud)	1:10000
42	Tavola F1 - Carta idrogeologica e del reticolo idrografico (Area Nord)	1:10000
43	Tavola F2 - Carta idrogeologica e del reticolo idrografico (Area Sud)	1:10000
44	Tavola T1 - Carta dell'acclività (Area delle Sorgenti)	1:10000
45	Tavola T2 - Carta dell'ubicazione delle sorgenti sulfuree (Area delle Sorgenti)	1:10000
46	Tavola T3 - Carta dell'edificabilità (Area delle Sorgenti)	1:5000
47	Allegato 2 - Schede IFFI	
48	Allegato 3 - Sondaggi geofisici	
49	Allegato 4 - Indagini penetrometriche	

PIANO STRUTTURALE ELENCO TAVOLE RELAZIONE AGROPEDOLOGICO		
1	Relazione Agropedologica	
2	Tavola 1 - Carta degli Ambiti Pedologici - Sez. A	1:10000
3	Tavola 2 - Carta degli Ambiti Pedologici - Sez. B	1:10000
4	Tavola 3 - Carta dei Suoli - Sez. A	1:10000
5	Tavola 4 - Carta dei Suoli - Sez. B	1:10000
6	Tavola 5 - Carta della Capacità d'Uso dei Suoli - Sez. A	1:10000
7	Tavola 6 - Carta della Capacità d'Uso dei Suoli - Sez. B	1:10000
8	Tavola 7 - Carta della Tessitura dei Suoli - Sez. A	1:10000
9	Tavola 8 - Carta della Tessitura dei Suoli - Sez. B	1:10000
10	Tavola 9 - Carta della Reazione Chimica dei Suoli - Sez. A	1:10000
11	Tavola 10 - Carta della Reazione Chimica dei Suoli - Sez. B	1:10000
12	Tavola 11 - Carta del Contenuto in Sostanza Organica dei Suoli - Sez. A	1:10000
13	Tavola 12 - Carta del Contenuto in Sostanza Organica dei Suoli - Sez. B	1:10000
14	Tavola 13 - Carta del Contenuto in Carbonati dei Suoli - Sez. A	1:10000
15	Tavola 14 - Carta del Contenuto in Carbonati dei Suoli - Sez. B	1:10000
16	Tavola 15 - Carta del Reticolo Idrografico - Sez. A	1:10000
17	Tavola 16 - Carta del Reticolo Idrografico - Sez. B	1:10000
18	Tavola 17 - Carta delle Sotতোzone Agricole - Sez. A	1:10000
19	Tavola 18 - Carta delle Sotতোzone Agricole - Sez. B	1:10000
20	Tavola 19 - Carta dell'Uso del Suolo - I livello	1:25000
21	Tavola 20 - Carta dell'Uso del Suolo - II livello	1:25000
22	Tavola 21 - Carta dell'Uso del Suolo - III livello	1:10000
23	Tavola 22 - Carta delle Precipitazioni Totali	1:25000

### Art. 3 - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

- 3.1) Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.) costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione e di telefonia mobile.
- 3.2) Il R.E.U. è annesso al P.S.C. ed è in conformità con questi; oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, stabilisce:
- le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano;
  - i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
  - le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti;
  - le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

- e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi;
- f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui all'art. 54 della Legge Urbanistica della Calabria 19/2002.

3.3) Ai fini del presente regolamento si intende:

**Organismo edilizio** un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

Gli organismi edilizi sono costituiti da:

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

3.4) L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.

Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.

3.5) Negli interventi sull'edilizia esistente si dovrà procedere all'adeguamento alle normative vigenti limitatamente ai vani e ai componenti edilizi oggetto di intervento, sempre che ciò non sia impedito da vincoli urbanistici, monumentali o paesaggistici.

In caso di cambio di destinazione d'uso l'adeguamento dovrà essere totale per i vani interessati all'intervento.

Non è ammesso procedere ad interventi di ristrutturazione totale di edifici, mediante somma di interventi separati con diversa procedura abilitativa al fine di scorporare parte degli interventi dall'onerosità degli stessi.

Tale divieto permane in presenza di lassi temporali non superiore ad un anno tra i diversi interventi.

L'Amministrazione Comunale può procedere, nei casi sopraindicati a sospendere i lavori ed a prescrivere la richiesta di un regolare permesso o D.I.A. da inoltrare.

## Art. 4 - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

### 4.1) Opera edilizia

Per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili sia pubblici che privati.

Non si considerano opere edilizie le normali operazioni necessarie alla coltivazione di un fondo agricolo (aratura, piantumazioni, semina, ecc).

### 4.2) Processo di intervento.

Per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili ad opera sia di operatori privati che pubblici.

### 4.3) Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale si intende la superficie dei comparti individuati dallo strumento urbanistico generale. A detta superficie vanno applicati gli indici territoriali (It e Ut).

### 4.4) Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle per l'urbanizzazione secondaria. A detta superficie vanno applicati gli indici fondiari (If e Uf).

### 4.5) Superficie per le opere di urbanizzazione primaria (Sup. U1)

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione di tali opere.

Tale superficie viene determinata caso per caso, in relazione alle necessità, salvo i minimi prescritti dal P.S.C. per quanto riguarda i parcheggi, in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto.

Dopo la realizzazione ed il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree, vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nel permesso di costruire.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;

- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'insediamento.

#### 4.6) Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Sup. U2)

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo, è determinata dalle norme di attuazione del P.S.C., per ciascuna zona omogenea, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile all'interno dell'intervento stesso.

La superficie U2 va ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata all'intervento urbanistico preventivo.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

#### 4.7) Superficie minima di intervento (Sup. min.)

La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo od intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si può anche denominare lotto minimo di intervento).

La superficie minima di intervento per i piani urbanistici preventivi può essere individuata dalle norme del P.S.C. o graficamente sulle tavole del P.S.C. stesso.

#### 4.8) Rapporto massimo di copertura (Q)

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dalle norme di attuazione del P.S.C. o del piano attuativo.

#### 4.9) Indice di fabbricabilità territoriale (It)

L'It rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

L'It si usa in caso di interventi urbanistici preventivi per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie territoriale.

#### 4.10) Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

L'If rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria.

L'If si usa in caso di intervento urbanistico diretto per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie fondiaria.

Per le zone da attuarsi attraverso un piano urbanistico preventivo, invece, l'indice di fabbricabilità fondiaria viene stabilito dallo stesso piano urbanistico; la somma dei volumi ottenibili applicando l'If alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non deve però risultare superiore al volume calcolato applicando l'It fissato dal P.S.C., alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

#### 4.11) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'Ut rappresenta il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la superficie territoriale.

L'Ut si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie lorda realizzabile su di una determinata superficie territoriale.

#### 4.12) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'Uf, rappresenta il rapporto tra la superficie lorda e la relativa superficie fondiaria.

Per le zone in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, l'Uf permette di calcolare la superficie lorda realizzabile sul lotto di intervento ed è predeterminato dalle norme di P.S.C..

Per le zone in cui il P.S.C. impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito dallo stesso piano preventivo; in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'Uf alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'Ut fissata dal P.S.C. alla superficie territoriale interessata dall'intervento.

#### 4.13) Lotto d'intervento

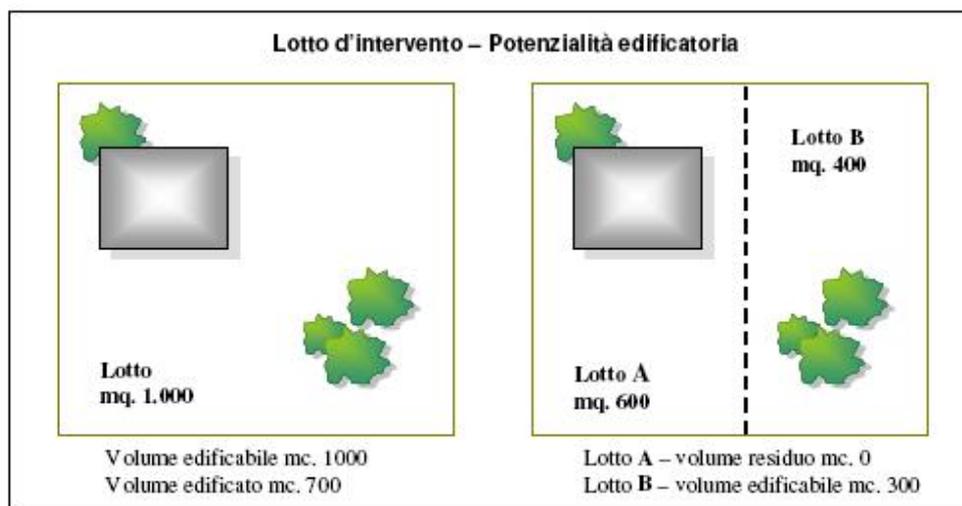
Si definisce lotto l'insieme delle aree a destinazione urbanistica omogenea contigue o comunque collegate da parti comuni o viabilità privata posseduta da un unico avente titolo. Il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto.

Il lotto di intervento può essere costituito anche da più proprietà confinanti aventi medesima destinazione omogenea.

In questo caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula tra proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

I lotti ricavati da frazionamenti della proprietà successivi all'adozione del P.S.C., rimarranno privi della capacità edificatoria se già utilizzata nell'ambito di interventi realizzati dopo tale data di adozione.

Fermo restando che la capacità complessiva del lotto originario non dovrà mai essere superata, la capacità edificatoria residua è riconosciuta solo ai lotti su cui non siano stati sfruttati totalmente gli indici urbanistici di intervento originari, fino alla saturazione degli indici stessi.



#### 4.14) Popolazione teorica insediabile

Nella formazione degli strumenti urbanistici si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq di superficie lorda

abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno) eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

#### 4.15) Superficie Lorda (SL)

Per superficie lorda, ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati dell'edificio comprese le pensiline, le logge ed i porticati.

Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda:

- 1) Le superfici degli spazi aperti realizzati sotto forma di, balcone, terrazzo, pensiline e cavedio, fino ad un massimo di ml. 1,50 di profondità;
- 2) Le superfici degli spazi aperti realizzati sotto forma di porticato fino ad un massimo di ml. 2,50 di profondità;
- 3) I porticati con profondità maggiore di ml. 2,50 se destinati ad uso pubblico o collettivo;
- 4) I piani interrati e seminterrati, così come definiti al successivo articolo 4.31 e 4.32, i quali risultino, rispetto all'originario piano di campagna ed a sistemazione realizzata, al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato. Sono considerati interrati, ai fini dell'esclusione dal calcolo della SL, i piani che fuoriescono rispetto all'originario piano di campagna di non oltre ml 0,80; per i piani seminterrati è consentito realizzare un lato fuori terra per consentire l'accesso a detti piani. I Piani interrati e seminterrati che non rispettano tali parametri sono conteggiati nel calcolo della SL. In tale evenienza, ai fini del calcolo del volume di cui al successivo punto 4.27, si assumerà convenzionalmente un'altezza pari alla distanza tra il punto più basso dell'originario piano di campagna e la quota di calpestio del pavimento del piano sovrastante;
- 5) Le superfici dei piani sottotetto che abbiano copertura a tetto inclinato con falde realizzate senza soluzione di continuità avente pendenza inferiore al 35%, altezza al colmo non superiore a ml 3,20, altezza minima alla linea di gronda non superiore a ml 0,30 e altezza media non superiore a ml 1,75. Non sono ammesse, ai fini dell'esclusione dal calcolo della SL, soluzioni architettoniche che prevedono interruzione della falda. Eventuali aperture nel solaio di copertura, per realizzazioni di lucernari e simili, devono essere contenute nella linea di imposta della falda. Sono consentite le coperture a terrazzo, purché non coperte.

Il sottotetto che non rispetta anche uno solo dei parametri predetti viene conteggiato per la parte di altezza superiore a ml. 1,75 nella somma della SL. In tale evenienza, ai fini del calcolo del volume di cui al successivo punto 4.27, si assumerà convenzionalmente un valore pari alla media tra l'altezza di ml. 1,75 e quella della copertura misurata tra l'estradosso del solaio dell'ultimo piano e l'intradosso della linea di colmo più alta;

- 6) Le superfici dei vani tecnici, strettamente necessari a consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vani scala, serbatoi idrici, canne fumarie e di ventilazione, ecc. Gli stessi devono in ogni caso essere compresi entro un'altezza massima di m. 3,20 e la loro superficie non deve superare il 2% della Superficie utile coperta relativa all'intero fabbricato. Nel caso venisse superata tale percentuale la SL dei vani tecnici verrà conteggiata per la parte eccedente il 2%. Tali volumi tecnici, inoltre, nelle coperture a tetto devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse;
- 7) Ai fini dell'applicazione dei parametri che precedono:
  - non viene considerata l'eventuale gronda aggettante;
  - in relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm 15, non determinano aumento di SL.

#### 4.16) Superficie utile abitabile (Su)

*Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.*

La superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento degli alloggi (compresi gli accessori interni), misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).

E' superficie utile abitabile anche la parte di sottotetto avente i requisiti minimi di altezza, illuminazione, aerazione, ecc., richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

#### 4.17) Superficie non residenziale (Snr)

*Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.*

La superficie non residenziale è la somma della superficie delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi accessori:

- cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali, allo stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi;
- scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta.

E' superficie non residenziale la parte di sottotetto avente altezza minima di m 1,80 priva dei requisiti minimi (altezza, illuminazione, aerazione, ecc.) richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

Sono pertanto esclusi dal computo della Snr i locali sottotetto o loro porzioni aventi altezza minima inferiore a m 1,80.

#### 4.18) Superficie utile (Sn)

*Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, per le funzioni agricole svolte da non aventi titolo e per le funzioni alberghiere.*

È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Dal calcolo della Superficie utile Sn sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

#### 4.19) Superficie accessoria (Sa)

*Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, per le funzioni agricole svolte da non aventi titolo e per le funzioni alberghiere.*

Si intende la superficie lorda destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

#### 4.20) Superficie complessiva (Sc)

Ai fini dell'art.2 del D.M 10/05/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale (S.c.= S.u. + 60% S.n.r.).

#### 4.21) Superficie totale (St)

La superficie totale è la somma della superficie utile netta e del 60% della superficie accessoria (St = Sn + 60% Sa).

#### 4.22) Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto superiore a m 1,50 e con dislivello superiore a m 1,20 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a m 1,50, le pensiline con aggetto superiore a m1,50, i cornicioni con aggetto superiore a m 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- i balconi di aggetto non superiore a m 1,50;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a m1,50,
- i cornicioni con aggetto non superiore a m 1,50;
- i porticati di uso pubblico;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte, con aggetto complessivo non superiore a m 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro si considera piano di riferimento:

- la quota media del terreno naturale;
- la quota media del terreno modificato con l'insediamento edificato;
- la quota media del marciapiede esistente o di progetto.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm 15, non determinano aumento di superficie coperta.

#### 4.23) Altezza utile dei locali (Hu)

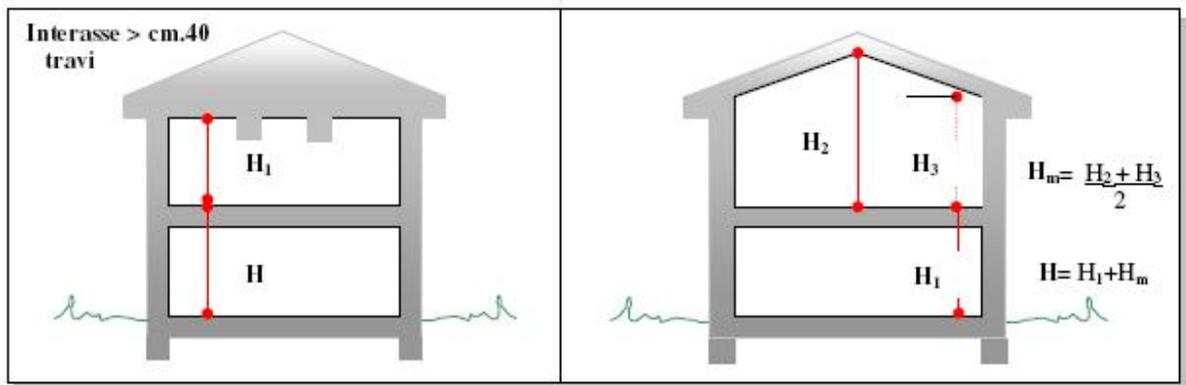
E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto; negli spazi aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media, risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.

Negli spazi con soffitti non orizzontali a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$ , dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato e  $Su$  la relativa superficie utile. Non vanno computate nella superficie del locale o nel volume utile al calcolo, le parti di spazio aventi altezza minima inferiore a m 1,80.

#### 4.24) Altezza di piano (Hp)

Si misura da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista, purché ad interasse maggiore di cm 40.

Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate o curve si considera la media delle altezze (vedere figure seguenti).



#### 4.25) Altezza delle fronti di un edificio (Hf)

L'altezza di ciascuna delle fronti di un edificio è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale ( nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Superficie Lorda;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°)
- sommità del parapetto o della veletta, in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20.

Nel caso di copertura inclinata lungo il fronte si considera la quota media.

#### 4.26) Altezza dell'edificio (H)

L'altezza di un edificio H coincide con l'altezza massima, corrispondente a quella del suo fronte più alto.

Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell' edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralici per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiere e simili.

Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.

#### 4.27) Volume (V)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, come definita dal precedente punto 4.15, per l'altezza

relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti. Per quanto riguarda la parte relativa ai sottotetti si rimanda alle norme richiamate al precedente articolo 4.15 – punto 5.

#### **4.28) Sagoma**

La sagoma dell'edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali, inclinate e/o curve che contengono le facce esterne dell'edificio stesso compresi i corpi aggettanti.

Sono esclusi dalla definizione della sagoma i seguenti elementi:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a m 1,50;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a m1,50;
- i cornicioni o gli altri elementi decorativi con aggetto non superiore a m 1,50;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto inferiore a m 1,50, il cui dislivello rispetto al piano di riferimento, sia superiore a m 1,20;
- scale esterne di qualsiasi aggetto e il cui dislivello, rispetto al piano di riferimento, non sia sia superiore a m 1,20;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini della presente definizione, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

#### **4.29) Distanze**

Salvo diverse indicazioni del P.S.C. per casi particolari, le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta della sopraelevazione.

#### **Distanza dai confini di proprietà**

Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà degli aventi titolo, considerate nel loro complesso.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al ciglio stradale ovvero ad altro edificio, va considerata la distanza dal punto più vicino del fronte misurata in direzione ortogonale dal confine stesso.

Nelle nuove costruzioni e per gli interventi su edifici esistenti che comportano modifiche alla sagoma, fatto salvo quanto previsto dalle specifiche N.T.A. del P.S.C., le distanze dai confini di proprietà non possono essere inferiori a m 5,00.

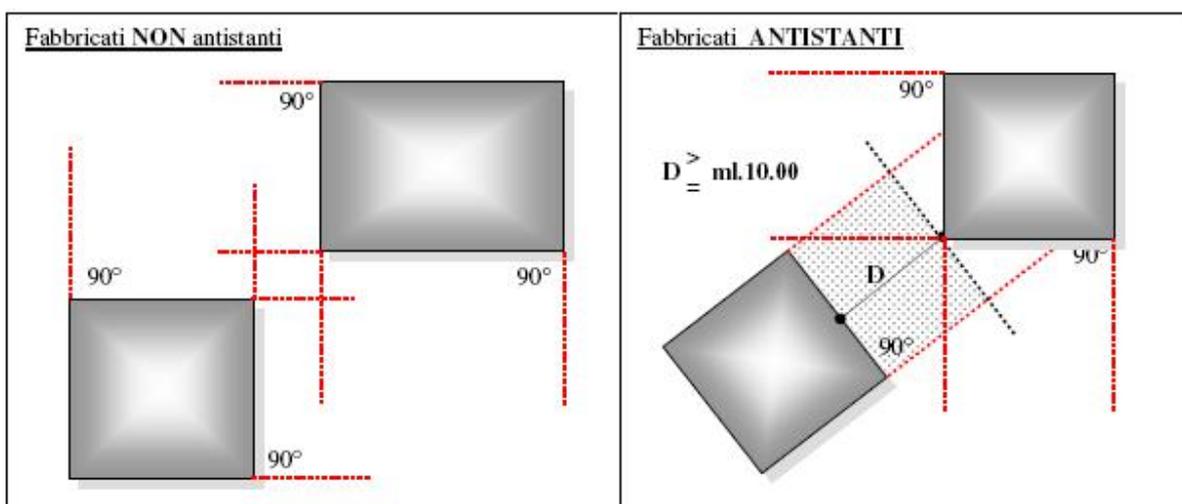
In ogni caso, se non espressamente vietato dalla Normativa Tecnica di Attuazione del P.S.C., è ammessa:

- la costruzione in aderenza ad edificio preesistente ubicato sul confine di proprietà, nel rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile all'art. 873 e seguenti, senza eccedere, in pianta e in alzato, la dimensione di quanto esistente a confine; eventuali eccedenze sono ammesse nel rispetto degli indici di zona previa convenzione con il confinante registrata e trascritta;
- la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edifici oggetto di progetto unitario (edifici bifamiliari, edifici a schiera, ecc.);
- l'edificazione sul confine di proprietà a seguito di convenzione tra confinanti, registrata e trascritta;
- la costruzione di edifici a distanza inferiore a m 5,00, purché sulla base di convenzione tra confinanti debitamente registrata e trascritta fatto salvo quanto previsto di seguito per le pertinenze, nonché la distanza minima di m 10,00 tra gli stessi fabbricati.

#### **Distanza tra i fabbricati**

E' la distanza minima intercorrente tra edifici antistanti.

Due edifici si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle pareti degli edifici interessati, incontra la parete dell'edificio opposto.



Salvo diverse indicazioni del P.S.C. per casi particolari dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di 10 m. Non si considerano nuovi edifici i proservizi pertinenziali che vengono realizzati al servizio della funzione esistente.
- per quanto riguarda gli ampliamenti e le sopraelevazione vale quanto indicato per i nuovi edifici, fatte salve le deroghe più avanti indicate.

E' altresì ammessa la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edificio esistente a confine e per edifici oggetto di progetto unitario.

La distanza tra il fabbricato principale ed i proservizi di altezza "H" non superiore a m 3,00, deve essere maggiore o uguale a m 3,00.

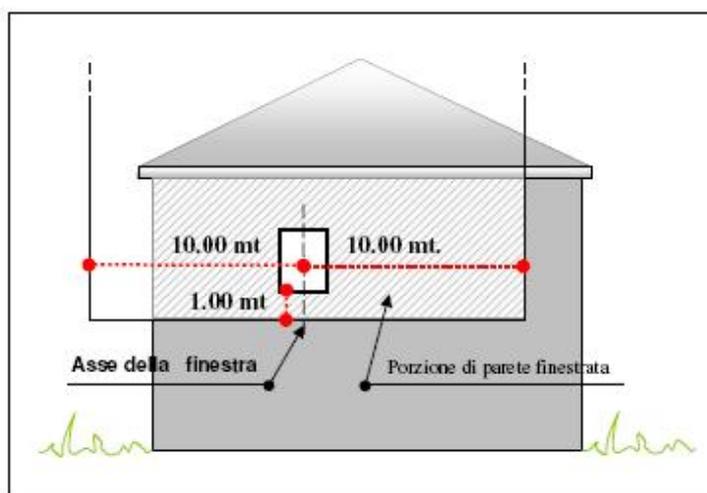
#### **Distanza tra corpi di fabbrica e pareti finestrate di uno stesso edificio.**

Si considerano corpi di fabbrica di uno stesso edificio, i volumi qualora collegati da un elemento computabile ai fini della determinazione della superficie coperta.

Le pareti non finestrate di uno stesso edificio devono avere una distanza minima di m 3,00.

#### **Distanze tra pareti finestrate.**

Per parete finestrata si intende la porzione del prospetto dell'edificio, su cui sia presente una finestra avente i requisiti di veduta come definita all'art. 900 e seguenti del Codice Civile, delimitata come indicato nella seguente figura.



Una parete si intende antistante ad una finestra, quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque della superficie della finestra incontra detta parete. La distanza minima prevista dai commi successivi, dovrà essere verificata per tutta la superficie della finestra.

Non sono considerate finestre le aperture definite "luci" secondo gli artt. 900-904 del Codice Civile.

Non sono altresì considerate finestre le porte di accesso agli edifici, quale sia la loro destinazione, a condizione che non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento dei locali.

Per tutti gli interventi edilizi, salvo diverse indicazioni è prescritta la distanza minima di m 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Per interventi su edifici esistenti che non comportino modifiche alla sagoma, è ammessa l'apertura di nuove finestre su pareti già finestrate, qualunque sia la distanza che intercorre tra le pareti frontistanti.

È ammessa l'apertura di nuove finestrate sui fronti prospettanti vie e aree pubbliche anche in deroga ai punti precedenti.

#### **Distanze dei fabbricati dalle strade.**

La distanza minima dalle strade da osservarsi nell'edificazione, è da misurarsi in proiezione orizzontale e in senso ortogonale all'asse stradale, tra i punti di massima sporgenza del fabbricato, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine stradale.

Premesso che per "ampliamento non fronteggiante la strada" si intende l'intervento che non presenta nuovi fronti verso la strada, ovvero che non debordi dai prolungamenti delle pareti esistenti fronteggianti la strada, fatto salvo quanto previsto per le fasce di protezione o rispetto stradale e quanto indicato dal P.S.C., le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti le strade, ristrutturazioni totali e fondiarie, sono le seguenti:

All'interno dei centri abitati si dovrà riprendere l'allineamento prevalente consolidato, ovvero m 5,00 nei casi in cui non sia definibile un allineamento esistente.

Nelle zone di espansione devono essere previste le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- m 5,00 per strade di larghezza non superiore a m 10,00;

- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 10,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Fuori dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare non possono essere inferiori a quelle indicate dal Codice della Strada.

#### **Distanze delle recinzioni dalle strade**

Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di recinzione, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a quelle previste dall'art. 28 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada di cui al D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche.

All'interno dei centri abitati è fatta salva la possibilità di uniformarsi agli allineamenti prevalenti consolidati.

#### **Deroga alle distanze prescritte**

Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi precedentemente prescritti, fatte salve le norme del Codice Civile e le disposizioni del P.S.C., nei casi seguenti:

- negli interventi sull'edificato esistente che comportino il mantenimento degli allineamenti consolidati mediante ampliamenti e sopraelevazioni in continuazione delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco minimo delle pareti finestrate;
- nella realizzazione di impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
- per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
- per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
- per gli edifici esistenti posti sul ciglio stradale o comunque a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, è ammessa qualora sia segnalata la loro pericolosità dagli enti preposti, la demolizione e ricostruzione ad una distanza superiore all'esistente, con un minimo assoluto di m 5,00 dai confini di proprietà e nel rispetto del distacco prescritto dalle pareti finestrate;

- per i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di m 0,90;
- in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di m 2,00 dai confini di proprietà;
- nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m 3,00 prevista dal Codice Civile);
- per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;
- per le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm15;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.).

Nelle zone già edificate, i muri di cinta ed ogni altro muro isolato con altezza non superiore a m 3,00, nonché i fabbricati adibiti a pertinenze di cui all'art. 12 del presente regolamento di altezza "H" inferiore a m 3,00, potranno essere costruiti in deroga alle distanze sopra riportate, nel rispetto dei minimi prescritti dal Codice Civile. In tale caso non potranno essere realizzate vedute sui lati prospicienti i confini.

#### 4.30) Piano fuori terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

#### 4.31) Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali, i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante in una misura inferiore o uguale a m 0,80.

#### 4.32) Piano seminterrato

Si definiscono seminterrati i piani chiusi ed incassati nel terreno, anche parzialmente, su almeno tre lati o in aderenza ad altri fabbricati.

#### 4.33) Soppalco

S'intende la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

### Art. 5 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'.

#### 5.1) – Classificazione dei locali

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

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

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

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

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

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

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicati quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale.

## **5.2) – Caratteristiche dei locali**

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

### **A) Altezze minime**

#### 1) Locali di categoria A1:

l'altezza minima interna dei locali classificati come A1 al precedente punto, non deve essere inferiore a m 2.80. Altezze inferiori sono ammesse come conservazione di uno stato di fatto, nei lavori di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione. Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetto, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

#### 2) Locali di categoria A2:

l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 al precedente punto, non deve essere inferiore a m 3.00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4.00 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

#### 3) Locali di categoria S:

l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2.40, salvo quanto stabilito da leggi

e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m 2.50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

## **B) Superfici minime e caratteristiche**

### 1) Locali di categoria A1:

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

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9.00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2.10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m 1.70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 45, e non inferiore a mq 60, se per due persone.

### 2) Locali di categoria A2:

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in legge e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

### 3) Locali di categoria S:

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

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

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

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

La superficie minima per una latrina è di mq 1.20 e la larghezza minima m 0.90.

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

Nel caso di unità immobiliare con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1.80 x 1.80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m 1.80 x m 1.80.

I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente punto, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

### **C) Illuminazione e ventilazione**

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

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

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2.00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

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

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

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0.80.

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

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

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

### **5.3) Classificazione dei piani**

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

### **5.4) Soffitti inclinati o soppalchi**

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponde ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di m 1.50 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

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

La parte soprastante il soppalco può essere adibito a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2.00 sia al disotto che al disopra del soppalco.

### **5.5) Piani interrati e seminterrati**

I locali dei piani interrati e seminterrati possono essere utilizzati come locali di categoria A2 con le stesse prescrizioni ed accorgimenti di cui appresso.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti

in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

### **5.6) Sottotetti**

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezza media eccedente m 1,50, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori a quelle sopra richiamate.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al punto 5.2, riguardo all'altezza e alle dimensioni minime, nonché ad illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio deve essere opportunamente coibentato al fine di assicurare le condizioni necessarie e sufficienti di isolamento termico nel rispetto, comunque, delle norme previste in materia di risparmio energetico.

### **5.8) Locali integrativi per la residenza**

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliare superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1.5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m 2.40, e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile Su dell'edificio, di cui al precedente articolo 3 e pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

## **ART. 6 - DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

### **6.1) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)**

Per Superficie Agricola Utilizzata si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive.

Per le norme relative alle aree agricole si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

### **6.2) Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.)**

Ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 29-03-2004, n. 99, l'Imprenditore Agricolo Professionale è colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento del Consiglio (CE) n.1257/1999 del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento (50%) del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento (50%) del proprio reddito globale di lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per gli imprenditori che operino nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui sopra sono ridotti al venticinque per cento.

### **6.3) Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.)**

Il Piano di Sviluppo Aziendale deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dai testi di deliberazione della Giunta Regionale

#### 6.4) Piano di sviluppo aziendale semplificato

Per piano di sviluppo aziendale semplificato si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo.

#### 6.5) Serra fissa

Sono serre fisse le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

## **Titolo II – Tipi di intervento**

Ai fini del presente Regolamento Edilizio Urbanistico si definiscono i seguenti tipi di intervento:

### **Art. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- realizzazione di nicchie o armadi ai fini dell'allacciamento ai pubblici servizi;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione o sostituzione di pavimenti interni;
- riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali.

### **Art. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

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

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria, ad esempio:

- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, infissi esterni, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
- rifacimento anche ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- demolizione e sostituzione dei solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- installazione di antenne di grandi dimensioni;
- installazione e sostituzione di vetrine anche con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico per gli edifici industriali ed artigianali.

#### **Art. 9: RESTAURO SCIENTIFICO**

Sono interventi di "restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

9.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione

o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

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

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

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

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

#### **Art. 10: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

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

#### **Art. 11: RIPRISTINO TIPOLOGICO**

Sono interventi di "ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

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

11.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

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

## **Art. 12: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Sono interventi di "ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti:

- sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione;

Le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, devono rispettare i seguenti parametri:

- l'altezza utile media di m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m1,80 per la superficie utile relativa;

- il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze in colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Sono ammesse tipologie di aperture nelle falde che non modifichino il piano determinato dal filo superiore del manto di copertura del fabbricato, nel rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto di intervento.

#### **Art. 13: INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

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

13.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 13.6;

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

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

13.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

13.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

13.6) 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 per cento del volume dell'edificio principale;

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

#### **Art. 14: DEFINIZIONE DI PERTINENZE**

Sono pertinenze i manufatti destinati in modo durevole al servizio od ornamento di costruzioni esistenti, comprese le attrezzature sportive di uso privato realizzate nel lotto di pertinenza.

Non sono comunque pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie utile netta (Su), unità immobiliari autonome o che abbiano cubatura superiore al 20% del volume dell'edificio principale con un massimo di 300 mc

#### **Art. 15: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

#### **Art. 16: DEMOLIZIONI**

Sono interventi di "demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che comportano la definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto d'intervento.

#### **Art. 17: RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE**

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

#### **Art. 18: SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA**

Sono interventi che comportano significativi movimenti di terra quelli non riconducibili a fini agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere ed estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

#### **Art. 19: INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO**

Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano" i seguenti interventi:

- vetrine e serrande;
- tende e frangisole;
- mezzi pubblicitari;
- numerazione civica;
- targhe;
- bacheche e vetrinette;
- addobbi;
- monumenti, cippi e targhe commemorative, apposizione di indicatori ed altri apparecchi;
- paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
- elementi di comfort urbano(rastrelliere, cestini, panchine, ecc.);
- cabine di pubblici servizi;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.

Tali interventi sono regolamentati nella parte quarta del presente Regolamento Edilizio Urbanistico.

#### **Art. 20: CAMBIO D'USO SENZA OPERE**

E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare così come stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il

versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq.

Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività.

Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

## **PARTE II**

# **NORME COSTRUTTIVE – RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA**

### **Parte II.A**

#### **Norme procedurali prima dell'inizio dei lavori**

#### **Titolo I – Attività edilizia libera**

#### **Art. 21: ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

**21.1)** Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

**21.2)** Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del D. Lgs. 18 agosto 200 n.267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
- b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al

- Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
- c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.
  - d) l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, non soggette ad autorizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 46.

#### **Art. 22: OPERE PUBBLICHE E OPERE CONSEQUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA**

**22.1)** Non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi a:

- a) opere pubbliche comunali, il cui progetto è approvato dal competente organo comunale;
- b) opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c) opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- d) opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 367/2000 In tal caso la deliberazione approvata dell'accordo di programma ha il valore di permesso di costruire.
- e) per le opere eseguite da enti, società o aziende depositarie uniche per la tipologia dei lavori;
- f) i progetti di cui al presente comma sono approvati dal competente organo comunale, provinciale, regionale, ecc., senza l'obbligo di rilascio di permesso di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività.

**22.2)** Ad esclusione dei progetti comunali, i rimanenti dovranno comunque essere presentati al comune che provvederà a rilasciare un nulla-osta o parere di competenza all'esecuzione dei lavori.

**22.3)** Gli elaborati progettuali devono essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio del permesso di costruire o per la D.I.A., e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

**22.4)** Il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche, di cui alla legge regionale n. 19/2002.

## Titolo II - Pareri preventivi facoltativi e obbligatori

### Art. 23 VALUTAZIONE PREVENTIVA

**23.1)** Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o alla richiesta del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi ed alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori.

**23.2)** La richiesta di valutazione preventiva deve essere accompagnata inoltre dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo d'intervento:

- a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
- b) rilievo dell'area, almeno in scala 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- c) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- d) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).

**23.3)** La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata con esito positivo secondo quanto indicato nella relazione e negli elaborati presentati.

**23.4)** I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella

richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al presente regolamento.

**23.5)** Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, con proprio atto, in relazione alla complessità dell'intervento.

#### **Art. 24: ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO AVENTI SIGNIFICATIVO IMPATTO AMBIENTALE**

1. Sono considerate attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:

- a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc., superiore a 400 metri quadrati, scali commerciali, centri di deposito e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento D.P.R. 24 maggio 1988 n. 215 in attuazione direttive CEE);
- f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;

**2.** I progetti di interventi e loro varianti che incidano sugli aspetti igienico-sanitari e ambientali, riguardanti le attività di cui al comma precedente, sono sottoposti all'esame preventivo integrato effettuato dal Servizio di Igiene pubblica dell'ASL e dall'ARPACAL, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio.

**3.** La determinazione conclusiva di tale esame è espressa entro trenta giorni dal ricevimento del progetto. Detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

**4.** Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire o per la realizzazione dell'intervento assoggettato a denuncia di inizio attività.

#### **Art. 25 - ALTRI PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI**

**1.** Qualora le opere da realizzare insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, per cui vadano acquisiti pareri o atti di assenso comunque denominati di enti diversi, questi vanno preventivamente allegati alla domanda, ovvero sono acquisiti dal SUE con oneri a carico del richiedente, prima del perfezionamento del titolo edilizio, ovvero prima dell'inizio dei lavori, secondo le specifiche previsioni di legge.

**2.** I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono essere raccolti tramite l'indizione di conferenza di servizi di cui agli artt.14 e seguenti della L.241/90, ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

## **Titolo III – Titoli abilitativi**

### **Art. 26 - TITOLI ABILITATIVI**

1. Sono titoli abilitativi, il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività.

2. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso dei termini per l'inizio dei lavori.

Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

### **Art. 27: SOGGETTI AVENTI TITOLO**

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- g) l'affittuario agrario (L. 11.02.1971 n. 11) ed il concessionario di terre incolte (L. 440 del 4.08.1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di beni demaniali;

- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;
- j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
  - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
  - l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - l'assegnatario di aree PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;
- k) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.

**2.** In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

**3.** L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.

L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

## **Titolo IV - Denuncia di inizio attività**

### **Art. 28: INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA**

Sono assoggettati a denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro qualora relativi ad immobili non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
- c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora non modifichino la sagoma dell'edificio o alterino in modo sostanziale i prospetti visibili dalle aree pubbliche; (è da intendere modifica sostanziale del prospetto, la variazione della forometria esistente, che comporti la rottura di allineamenti, simmetrie e ritmi compositivi del prospetto stesso);
- f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti nei casi e nei limiti di cui all'art. 49 della Legge Urbanistica della Calabria 19/2002.
- g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui all'art. 60 del presente Regolamento;
- k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989 n°122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- l) gli interventi relativi alle pertinenze che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale;
- m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;

- n) gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici o altri manufatti non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
- o) i depositi a cielo aperto che non comportino realizzazione di opere edilizie;
- p) gli interventi previsti da strumenti urbanistici, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali per la realizzazione di piani o programmi o progetti, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si prevede esplicitamente la realizzazione con denuncia di inizio attività, in sede di approvazione degli strumenti stessi;
- q) edilizia cimiteriale.
- r) vetrine e serrande;
- s) passi carrai, uscita dalle autorimesse;
- t) percorsi carrabili, percorsi pedonali e cortili.

#### **Art. 29: DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legitimante sull'immobile stesso, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta la D.I.A., corredata, salvo diversa specificazione dello Sportello Unico per l'Edilizia, di:

- a) n. 2 copie modello D.I.A.;
- b) n. 3 copie elaborati grafici;
- c) n. 3 copie scheda tecnica descrittiva;
- d) n. 2 copie della relazione tecnica a firma del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art. 481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al REU e alla valutazione preventiva ove acquisita;
- e) quantificazione del contributo di costruzione se dovuto, o motivazione di gratuità;
- f) n.1 copia della documentazione fotografica;
- g) eventuali nulla-osta o autorizzazioni esterne (l'obbligo è riferito alla citazione degli estremi di tali atti, in quanto presupposti, da effettuarsi nella dichiarazione sostitutiva di notorietà)
- h) documentazione prevista dal comma 8 art.3 del D.Leg. 494/96, incluso il codice fiscale del progettista e del costruttore

i) ricevuta della domanda di variazione catastale o dichiarazione che attesti che i lavori non comportano variazione di classamento.

La D.I.A. va corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare, compreso il parere ASL e ARPACAL per interventi su attività con significativo impatto sull'ambiente e sulla salute, elencati all'art.35.

Una copia del modello D.I.A., una copia degli elaborati grafici e copia di ogni atto di assenso acquisito, convalidati dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato e dovranno essere mantenuti in cantiere per i controlli, a testimonianza del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori.

Gli estremi della D.I.A. sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

Due copie della scheda tecnica descrittiva, convalidate dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato, e dovranno essere consegnate al Comune debitamente compilate entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori.

**2.** La D.I.A. è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. Il termine di inizio lavori da indicare nella D.I.A. non dovrà comunque essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa.

**3.** A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori. Entro i 15 giorni successivi, dovranno essere presentate n.2 copie della scheda tecnica descrittiva e relativi allegati nonché la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.

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

**5.** Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A.), ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.

**6.** Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla D.I.A. Qualora non sia allegato, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, entro dieci giorni dalla presentazione della D.I.A., richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. La D.I.A. è priva di effetti se l'assenso è negato.

**7.** Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi di cui all'art. 25 e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di ASP e ARPACAL, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto.

**8.** La realizzazione degli interventi con D.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

**9.** Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvederà a predisporre la modulistica necessaria per la presentazione ed il successivo iter procedurale relativo alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', integrando, se ritenuto necessario, quanto previsto nei precedenti punti, nel rispetto delle vigenti norme in materia. Tale modulistica dovrà essere approvata con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica e Manutentiva.

#### **Art. 30: VOLTURAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

**1.** La denuncia di inizio attività è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.

**2.** A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.

**3.** L'Ufficio Tecnico provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta.

**4.** La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto della denuncia di inizio attività.

## **Art. 31: CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

- 1.** Sulla D.I.A. vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i 30 giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i 30 giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.
- 2.** Entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:
  - a) della completezza della documentazione presentata;
  - b) del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a D.I.A.;
  - c) della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.
- 3.** Se la documentazione è incompleta, entro trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, richiede per iscritto eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.
- 4.** Se entro i trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., si accerta l'inammissibilità della D.I.A., viene notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata, a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, di non dare inizio alle opere. È comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
- 5.** Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.
- 6.** Con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, vengono stabilite le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla D.I.A. avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:
  - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); oppure il controllo è effettuato entro 12 mesi dal

termine di validità della D.I.A., cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata);

b) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del certificato stesso;

c) il controllo, anche a campione, relativo al 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, deve riguardare prioritariamente quelli di ristrutturazione e di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici. Per le altre tipologie di intervento, si procederà invece con sorteggio fino al raggiungimento della percentuale del 30%.

#### **Art. 32: SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

**1.** Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla D.I.A., ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile possono chiedere ed ottenere la sanatoria, versando la somma dovuta, a titolo di oblazione, stabilita, entro i limiti di minimo e massimo previsti dalla legge statale, con provvedimento comunale.

**2.** La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la D.I.A.

## **Titolo V - Permesso di costruire**

### **Art. 33: INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi non soggetti ad attività edilizia libera, quelli non sottoposti a denuncia di inizio attività e quelli di seguito indicati:

- a) chioschi ed edicole;
- b) distributori di carburante.

2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali ai sensi dell'art. 58 del presente regolamento.

### **Art. 34: DOMANDA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia, sulla base di apposita modulistica predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia. Tale domanda deve rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

#### **2. ELENCO DOCUMENTI:**

Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati i seguenti documenti, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti per particolari zone e salvo quanto prescritto dallo Sportello Unico per l'Edilizia:

- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante la proprietà, se non già inclusa nella domanda.
- Estratto autentico di mappa o frazionamento e schede catastali in caso di subalterni, rilasciato in data non anteriore a sei mesi o copia degli stessi asseverata dal tecnico.
- Stralcio del P.S.C. vigente.
- n. 2 o più fotografie, a seconda dei casi, dello stato di fatto, nitide, opportunamente estese al suo contorno immediato.

- Certificato o dichiarazione sostitutiva attestante il possesso della qualifica di coltivatore diretto imprenditore agricolo a titolo principale;
- Moduli relativi al calcolo degli oneri, accuratamente compilati, comprese piante schematiche estimative;
- Computo metrico estimativo in vigore, per opere di:
  - edilizia residenziale convenzionata (in caso di interventi sull'esistente può essere presentata in sostituzione la stima dell'immobile oggetto di intervento, asseverata dal tecnico progettista);
  - interventi su edifici esistenti con destinazione non residenziale;
  - interventi su edifici esistenti residenziali non convenzionati;
  - sanatoria di opere realizzate in assenza o in difformità ai titoli abilitativi.
- Modello ISTAT/AE (Rilevazione Statistica dell'Attività Edilizia), la cui compilazione è resa obbligatoria a cura dei richiedenti per interventi di nuova costruzione o ampliamento, per l'Istituto centrale di statistica.
- Relazione storica per gli interventi sui fabbricati soggetti a restauro scientifico e conservativo di tipo A.
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e schede catastali attestanti l'esistenza delle condizioni per l'edificazione di autorimesse ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89.
- Scheda informativa, per interventi riguardanti insediamenti produttivi.
- Relazione geologica e/o geotecnica per tutte le nuove costruzioni superiori a 300 mc, non comprese in strumenti urbanistici attuativi per i quali dovrà essere presentata una dettagliata indagine geotecnica con studio idrogeologico della falda (n°1 prove ogni 1.500 mq di superficie territoriale).
- Documentazione inerente la previsione di impatto acustico ovvero di clima acustico;
- Autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926. Questa autorizzazione è obbligatoria, prima dell'inizio dei lavori, per i soli terreni vincolati a scopo idrogeologico e forestale. La domanda, corredata da una copia degli elaborati tecnici presentati per ottenere il permesso di costruire, viene consegnata al Sindaco, il quale provvede alla pubblicazione ai sensi di legge ed alla trasmissione, con eventuali osservazioni agli enti competenti al rilascio dell'autorizzazione. L'autorizzazione non esime dall'obbligo di comunicare i movimenti di terreno ai sensi degli artt. 8 e 9 del R.D. 3267/1923 e degli artt. 19 e 20 del R.D. 1126/1926, prima dell'inizio dei lavori.

- Richiesta dei seguenti documenti con allegata la relativa documentazione, ove necessario, o presentazione dei pareri/nulla-osta se assunti preventivamente :
  - Parere dei competenti uffici dell'ASP/ARPACAL, relativamente ad interventi riguardanti insediamenti destinati ad attività industriali o produttive, caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, classificate come segue:
    - a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
    - b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
    - c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
    - d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
    - e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24/05/88 n. 215 in attuazione direttive CEE);
    - f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;
    - g) ogni attività soggetta a successivi pareri ARPA / ASP (quale ad esempio autorizzazione sanitaria). Autorizzazione all'interventorilasciata dalla competente Soprintendenza nei casi di assoggettabilità alle prescrizioni dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
- Per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M 16/02/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/05/1959 N° 689, occorre presentare il parere

favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni. (1 copia) .

- Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda attestante che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate ed il rispetto delle norme di prevenzione incendi (1 copia).
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, corredata di n. 2 elaborati grafici inerente l'impianto delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'ente competente gestore dell'impianto, ovvero certificazione dello stesso che l'immobile è inserito in zona non dotata di servizio pubblico di fognatura. Tale documento è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modificano la qualità degli scarichi stessi.
- Domanda di autorizzazione allo scarico in caso di assenza di pubblica fognatura, corredata degli elaborati, elencati nel modulo di richiesta stessa. Per i nuovi insediamenti o modifica agli insediamenti esistenti, l'Amministrazione Comunale procederà alla richiesta del parere ARPA con oneri a carico del richiedente. (questo parere non può essere assunto preventivamente).
- Domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, modifiche o trasferimenti) L'autorizzazione (rilasciata dall'Amministrazione Provinciale) dovrà essere presentata comunque prima del rilascio del permesso di costruire.
- Nulla Osta dell' Amm.ne Provinciale, Anas, Regione Calabria o altro Ente competente, nel caso in cui il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni o altre opere, interessanti strade Provinciali, Statali, corsi d'acqua o altre proprietà demaniali.
- Bozza atto unilaterale d'obbligo in cui si dichiara di rispettare anche per il futuro e comunque per dieci anni dall'ultimazione dei lavori le destinazioni d'uso agricola del fabbricato di residenza del coltivatore a titolo principale, e che si rende come non costruibile in alcun modo, (fino a che sia altrimenti disposto da diversa futura disciplina urbanistico-edilizia) per altre costruzioni ad uso di abitazione o ad essa assimilabili, parte del fondo, calcolata in base alla superficie del fabbricato.
- Bozza di convezione di cessione quote standard e relativi allegati quali progetti esecutivi, computi metrici estimativi.

Le autorizzazioni, nulla-osta o atti d'assenso comunque denominati di altri Enti possono essere sostituiti con il fascicolo per l'inoltro della richiesta agli stessi tramite il S.U.E.

Ogni fascicolo deve contenere tutta la documentazione prevista secondo le istruzioni di ciascun Ente.

#### **Per le opere di urbanizzazione:**

- Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, antenne tv telefoniche e simili, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica.
- Planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio.
- Sezioni e profili, almeno in scala 1:200 debitamente quotati.
- Progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
- Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine.
- Particolari costruttivi.
- Elenco dei documenti allegati alla domanda di permesso di costruire (1 copia) firmata dal progettista.

Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/88, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'Art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M 27/12/88.

Eventuali altri documenti potranno essere richiesti per casi particolari.

**3. ELENCO ELABORATI:** Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati, in duplice copia (oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al

Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati), pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati di progetto di seguito specificati, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti per particolari zone.

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

Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa. Alla variante dovrà essere allegata la documentazione di cui ai numeri precedenti, relativamente agli elementi variati.

Per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e/o testimoniale potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio con indicazioni precise dei materiali di finiture interne o esterne e con eventuali colorazioni.

Tutti i seguenti elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4 ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti:

- Relazione tecnica, che illustri l'intervento proposto, con allegate schede tecniche descrittive dell'unità immobiliare e completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista dichiara che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati nella relazione tecnica e nelle allegate schede descrittive delle unità immobiliari corrispondono a quelli del progetto allegato e sono conformi a quanto prescritto dal P.S.C., dal vigente Regolamento Edilizio Urbanistico e alle norme di legge e regolamenti vigenti.
- Scheda Tecnica Descrittiva, che illustri la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Urbanistico e alle norme di attuazione del P.S.C., i livelli di prestazione e relativi calcoli dei requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio Ubaistico
- Elaborati grafici, firmati dal proprietario e dal tecnico progettista e compilati con i seguenti requisiti:
  - a. Planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, estesa a tutto il lotto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti per una profondità di almeno m 25 dai confini. Tale planimetria deve indicare:
    - l'orientamento;
    - opere di urbanizzazione primaria esistenti;

- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, comprendenti anche le quote di cui alla Legge 13/89 (Superamento barriere architettoniche);
  - le alberature di rilievo;
  - la viabilità con accessi carrai e pedonali, la toponomastica ed individuazione dei parcheggi pubblici e privati;
  - distacchi da strade, fabbricati ed eventualmente da autostrade, ferrovie, elettrodotti, antenne tv telefoniche e simili, metanodotti, pipeline, acquedotti e corsi d'acqua, cimiteri e quant'altro possa costituire vincolo urbanistico;
- b. Planimetria generale del progetto in scala 1:200 estesa a tutto il lotto di intervento. Tale planimetria deve indicare:
- il perimetro del pianterreno dell'opera progettata e degli eventuali vari piani e della copertura (riportati con tratti diversi) con indicazione delle quote generali e delle distanze dei confini o da altri edifici esistenti o di progetto.
  - presenza di pareti finestrate in edifici esistenti sullo stesso lotto e sui lotti limitrofi.
- Per la parte del lotto non edificata devono inoltre essere indicati:
- le diverse utilizzazioni dell'area ivi comprese quelle sotterranee;
  - le pavimentazioni;
  - le recinzioni e i muri di sostegno;
  - gli eventuali pozzi.
- c. Piante di progetto, in scala 1:100, di tutti i piani non ripetuti, dentro e fuori terra, del sottotetto e della copertura. Le piante devono indicare:
- la destinazione d'uso dei locali;
  - le relative misure lineari e di superficie netta;
  - il rapporto di illuminazione di ciascun locale;
  - lo spessore delle pareti;
  - e qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato con il quale deve comunicare, le piante devono essere estese anche ai piani contigui della costruzione esistente recando la destinazione d'uso degli stessi;
  - l'ubicazione della caldaia singola o centralizzata e della canna fumaria relativa e delle aperture di areazione permanente.

- d. Sezioni quotate, in scala 1:100 in numero sufficiente alla piena comprensione dell'opera e comunque non inferiori a due. Nelle sezioni vanno indicate:
- le altezze nette dei piani;
  - lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
  - l'altezza della linea di gronda e delle parti al di sopra della medesima;
  - il dislivello rispetto alle quote di fognatura e qualora l'Ufficio Tecnico ne ravvisi l'opportunità i rapporti dell'opera progettata con l'ambiente circostante, con le larghezze delle strade e degli spazi liberi;
  - per gli interventi sull'esistente le sezioni di progetto dovranno essere eseguite nelle stesse posizioni delle sezioni dello stato di fatto.
- e. Prospetti di tutti i fronti dell'edificio, in scala 1:100, indicanti le aperture e relativi infissi, i rivestimenti, pluviali in vista, balaustre, coperture, ecc., specificandone i materiali ed eventualmente i colori. Vanno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza.
- f. Dettagli e particolari costruttivi, in scala 1:20, qualora le soluzioni adottate rendano necessari maggiori chiarimenti.
- g. Tavola comparativa ricavata dallo stato di fatto o approvato colorata per interventi sull'esistente o di variante: piante, almeno due sezioni, prospetti, in rapporto 1:100 indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso), con evidenziazione delle parti da sostituire o da consolidare (n. 1 copia).
- h. Grafici in pianta e sezioni della rete degli impianti igienico-sanitari e di fognatura privata di progetto, con relativi schemi dei vari manufatti adottati per il trattamento e per lo smaltimento delle acque usate con indicazione degli allacciamenti alla fognatura pubblica se esistente, o ad altro recapito. Dovranno essere indicate ed opportunamente dimensionate le reti di ventilazione primaria e secondaria di ogni apparecchio sanitario, nonché eventuale schema di aspirazione forzata dei bagni ciechi. Tale elaborato è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità secondo quanto previsto dal Regolamento di Fognatura. (2 copie) .

- i. Elaborati tecnici relativi al superamento barriere architettoniche, relazione e dichiarazione del progettista di rispondenza degli elaborati a quanto prescritto dall' art.1 della L.13/89 e del relativo regolamento di attuazione.
- j. Per gli interventi di edilizia rurale si richiedono inoltre:
- planimetria dello stato di fatto estesa a tutto il fondo con l'indicazione di tutti i fabbricati esistenti, la loro destinazione d'uso e le superfici, distinguendo le residenze e i servizi rurali, con l'esatta delimitazione e superficie dell'azienda agricola;
  - relazione con descrizione del tipo di coltura in atto e del tipo di conduzione dell'azienda agricola.
- k. Progetti redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'Art. 1 della L. 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria, rilasciata dal progettista. I progetti dovranno essere redatti in conformità all'Art 4, comma 2, del D.P.R.447/91 del 06/12/91. (2 copie dei progetti o 1 copia della dichiarazione).

E' inoltre necessario presentare **prima dell'inizio dei lavori**, per i casi prescritti dalle vigenti leggi in materia:

- Documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 26/08/93 n. 412 (1 copia ).
- Il progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L.10/91) (2 copie).
- Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971), ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico.
- Denuncia opere in muratura ai sensi della L.64/74, ora art. 83 e seguenti del DPR 380/2001,

Eventuali altri elaborati potranno essere richiesti per casi particolari.

## **Art. 35: ESAME DELLA RICHESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

**1.** A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi della Legge 241/90.

**2.** Quando la domanda per il rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati, rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate. La conferenza di servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.

**3.** Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata, e negli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.

**4.** Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente.

Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.

**5.** Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, o dei documenti ed atti integrativi, di cui al precedente comma, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri degli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento.

**6.** Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per

l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso dalla data della convocazione dell'audizione fino alla presentazione della documentazione concordata.

7. Acquisiti i necessari atti, il Responsabile del procedimento, entro il medesimo termine di sessanta giorni formula una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

#### **Art. 36: RILASCIO O DINIEGO DEL PERMESSO**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal Responsabile del procedimento, ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi. Al provvedimento è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati, salvo diverse indicazioni contenute nello stesso atto.

2. Al titolare viene inviata, per raccomandata con avviso di ricevimento, la comunicazione di rilascio del permesso. Il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro un anno dalla data del rilascio, trascorso il quale l'atto decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato.

3. Il permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, con le modalità specificate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

4. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.

5. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

6. Per i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 36 sono raddoppiati.

7. In caso di proposta di diniego, qualora il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.

8. Il diniego del permesso di costruire, viene inviato all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

## **Art. 37: CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

**1.** Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di inizio dei lavori.

**2.** Su richiesta presentata dall'avente titolo, anteriormente alla scadenza, sulla base di adeguate motivazioni, entrambi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, con provvedimento motivato, esclusivamente per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, per una sola volta, fino ad un massimo di un anno per l'inizio dei lavori e per tre anni per l'ultimazione dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

**3.** Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso e salvo la concessione di proroga motivata.

**4.** Il permesso di costruire decade e viene archiviato anche nei seguenti casi:

- a) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio (salvo proroga);
- b) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio (salvo proroga).

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo e all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le opere non ancora eseguite.

**5.** Il permesso di costruire è annullabile d'ufficio ai sensi dell'art. 21/nonies della L. 241/90 nel caso venga rilevata l'illegittimità dello stesso e qualora vi siano ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenuto conto degli interessi del destinatario e dei controinteressati.

## **Art. 38: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato con le modalità e le previsioni rilasciate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale e potrà essere ritirato dall'avente titolo solo dopo la stipula della convenzione o la presentazione di apposito atto unilaterale d'obbligo.

#### **Art. 39: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

- 1.** Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
- 2.** Ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.
- 3.** La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalle norme di attuazione del PAU, ovvero previsti dal P.S.C. e dai relativi strumenti attuativi.
- 4.** Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

#### **Art. 40: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

- 1.** Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia una richiesta volta ad ottenere un permesso costruire in sanatoria.
- 2.** Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:
  - a) relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
  - c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
- 3.** Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, si pronuncia entro il termine di 60 giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.

4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
5. In caso di mancato ritiro del permesso di costruire in sanatoria, ovvero del mancato pagamento dell'oblazione di cui al precedente punto 4, entro il termine di 60 giorni verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.
6. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire.
7. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
8. Il provvedimento, per la parte che costituisce permesso di costruire "ordinario", viene rilasciato con le procedure relative, ed il termine di ultimazione lavori è massimo di tre anni dalla data di rilascio, con possibilità di prescrivere un tempo minore. In questo caso, verranno presentate solo le comunicazioni di inizio e fine lavori relative alle "opere di adeguamento".

#### **Art. 41: VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno richiedere per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. Dell'avvenuta volturazione del permesso di costruire viene data comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della denuncia di inizio attività.

**Art. 42: PROCEDURE PER IL CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico per l'edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire.
2. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, con proprio atto definisce le modalità di individuazione degli interventi da sottoporre a controllo e la relativa attuazione.
3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi del precedente art. 37 commi 6 e 7 (*silenzio-accoglimento*).
4. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

## **Titolo VI – Disposizioni varie**

### **Art. 43: DIRITTO DI ACCESSO E RICHIESTA DI RIESAME**

1. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, ai sensi della L. 241/90 e delle altre norme in materia, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.
2. Chiunque può prendere visione, presso lo Sportello Unico dell'edilizia, dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
3. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, per la denuncia di inizio attività, disporre l'applicazione di misure cautelari e sanzionatorie.

### **Art. 44: AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ ESTRATTIVA IN CAVE E TORBIERE. NULLA OSTA ALL'ESTRAZIONE DI MATERIALE LAPIDEO IN ALVEO**

1. Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune, secondo le modalità e le condizioni stabilite nel Piano per le Attività Estrattive vigente (se esistente)
2. La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale verifica l'esistenza dei documenti descritti nel P.A.E.
3. Tutte le procedure autorizzative sono normate dal P.A.E. Comunale.

## **Art. 45: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

- 1.** Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi della Parte terza del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, L'Amministrazione competente, quale autorità delegata dalla Regione, rilascia l'autorizzazione paesaggistica, secondo le modalità ivi previste.
- 2.** Fino all'approvazione o all'adeguamento dei piani paesaggistici, secondo quanto previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, l'Amministrazione competente rilascia l'autorizzazione con le modalità indicate dall'art. 159 del D. Lgs. 42/2004.
- 3.** La richiesta di autorizzazione paesaggistica, formulata su apposita modulistica dall'avente titolo deve essere accompagnata dalla seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile:
  - a) dichiarazione ai sensi dell'art.46 D.P.R.445/00 della titolarità ad intervenire;
  - b) 4 copie elaborati grafici;
  - c) 3 copie di una relazione contenente la descrizione dell'intervento con evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere di progetto, nonché la motivazione di compatibilità ambientale e paesaggistica con lo stato dei luoghi;
  - d) 3 copie di ampia documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa, da cui si evidenzia l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale circostante;
  - e) 3 copie estratto di P.S.C. e mappa catastale con l'individuazione puntuale dell'edificio o lotto d'intervento.
- 4.** L'autorizzazione è da rendersi entro 60 gg. dalla presentazione della richiesta ed è soggetta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, entro i 60 giorni successivi.
- 5.** Per gli interventi sottoposti a D.I.A l'autorizzazione è sottoposta alle medesima procedura di cui al precedente comma. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della D.I.A. e non costituisce in ogni caso titolo idoneo per l'esecuzione delle opere.
- 6.** Qualora l'autorizzazione paesaggistica sia annullata vengono meno i presupposti di validità dei titoli edilizi connessi.

## **Art. 46: AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA**

**1.** Le opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:

- a) tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di particolare pregio identificati dal P.S.C. Comunale;
- b) mezzi pubblicitari;
- c) bacheche e vetrine;
- d) addobbi;
- e) monumenti, cippi e targhe commemorative;
- f) paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
- g) apposizione di indicatori e altri apparecchi;
- h) interventi di sistemazione del verde.

**2.** La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.

Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.

Il responsabile del Procedimento può:

- a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
- b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;

3. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato del provvedimento motivato di rifiuto.
4. Le suddette opere non sono soggette alla disciplina dello Sportello Unico dell'Edilizia di cui all'art. 21 del presente regolamento.
5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata della occupazione.

## Titolo VII – Piani urbanistici attuativi

### Art. 47: PIANI ATTUATIVI UNITARI (P.A.U.)

1. I P.A.U. sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione.

I P.A.U., in considerazione degli interventi previsti, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
- b) Piani per l'Edilizia Economico Popolare (Peep ex L. 167/62);
- c) Piani delle aree destinate ad Insedimenti Produttivi (Pip ex L. 865/71);
- d) Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR ex L. 457/78);
- e) Programmi integrati di intervento (*Pii ex L 179/92*);
- f) Programmi di Recupero Urbano (*PdRU ex L 493/93*).

2. Il Programma di Riqualificazione Urbana ex L.R. 19/98, assume il valore e produce gli effetti del P.A.U..

3. In generale , l'approvazione dei P.A.U. produce gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere, preordinata all'esproprio.

4. All'interno delle zone disciplinate da PdR o PAU con valore di PdR, in caso di inerzia dei Proprietari, il comune, previa diffida ad adempiere, procede alla attuazione dei piani di recupero in via sostitutiva, con diritto di rivalsa, anche mediante occupazione temporanea.

5. I piani urbanistici attuativi sono obbligatori laddove prescritti dal P.S.C. Fino alla approvazione del P.S.C. , i piani urbanistici attuativi sono obbligatori laddove prescritti dalle specifiche norme dello strumento urbanistico vigente.

I P.A.U. disciplinano l'azione urbanistica nell'ambito di comparti di intervento unitari individuati dal P.O.C., ovvero dal P.S.C. nel periodo transitorio. L'attuazione potrà avvenire per stralci successivi previa approvazione di un progetto unitario che dia conto dell'assetto complessivo dell'intero comparto e nel rispetto delle quote minime di dotazioni territoriali o di standard dovuti, da realizzarsi in quota proporzionale contestualmente ad ogni singolo stralcio.

6. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal P.A.U., è stipulata un'apposita convenzione, recante gli impegni dei soggetti attuatori in ordine alla realizzazione delle opere, alla prestazione delle apposite garanzie, alla attivazione delle fasi conseguenti alla fine dei lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali.

7. L'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie previste dal piano particolareggiato è subordinata alla stipula della convenzione, a cura e spese dei soggetti attuatori ed alla produzione dei titoli abilitativi di cui al titolo III del presente Regolamento.

In sede di approvazione del P.A.U. il Comune può attribuire all'atto deliberativo il valore di titolo abilitativo alla realizzazione, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti tutti i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta cui è subordinato il titolo stesso. Diversamente per la realizzazione delle opere è necessaria la produzione dello specifico titolo abilitativo ai sensi del titolo III del presente regolamento. Le eventuali varianti relative agli interventi possono essere assoggettate al titolo abilitativo prescritto dalle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

Sono assoggettati a Denuncia Inizio Attività gli Interventi previsti da piani, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si preveda esplicitamente la realizzazione con D.I.A., in sede di approvazione degli strumenti stessi.

8. I P.A.U. nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche delle singole aree. Il R.U.E. stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del P.S.C..

#### **Art. 48 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.A.U.**

1. La procedura di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi è quella di seguito indicata fatto salvo che fino alla approvazione del P.S.C. e del R.E.U. , possono essere adottati ed approvati secondo le disposizioni della legislazione previgente tutti gli strumenti attuativi del P.S.C. di cui all'art. 18 della L.R. 47/78 e all'art. 3 della L.R. 46/88 di seguito elencati e le loro varianti:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
- b) Piani per l'Edilizia Economico Popolare (Peep ex L.167/62);
- c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (Pip ex L.865/71);
- d) Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR ex L.457/78);

#### **Art. 49: PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.A.U. DI INIZIATIVA PUBBLICA**

**1.** Il Comune predisporre il progetto dei piani attuativi previsti dal P.O.C. o in alternativa invita i privati proprietari degli immobili a predisporre il progetto.

**2.** Per la predisposizione dei P.A.U., il Comune può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte ed iniziative di rilevante interesse per la comunità, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

**3.** I proprietari degli immobili privati soggetti ai Piani attuativi di cui al presente articolo, qualora invitati dal Comune, debbono predisporre il progetto per l'approvazione comunale entro i termini indicati da quest'ultimo. In caso di inadempienza, il Comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano.

**4.** Il Comune, con delibera del Consiglio Comunale, adotta il P.A.U. con lo stesso atto sono recepiti eventuali accordi con i privati interessati, la cui validità è condizionata alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

Dopo l'adozione il Comune procede, al deposito del piano presso la propria sede per un periodo di 60 gg, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale. Per i P.A.U. in variante al P.O.C. contestualmente al deposito, il Comune lo trasmette alla provincia, la quale entro 60 gg dal ricevimento può formulare osservazioni.

Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni, le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.

**5.** Entro il termine di 180 giorni dal ricevimento degli elaborati di cui all'art. 52 il responsabile del procedimento acquisisce i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati di cui all'art. 52 e trasmette al Consiglio comunale gli elaborati di progetto e la

proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti. Si prescinde dai pareri che non pervengano entro il termine di 60 gg dalla richiesta.

**6.** Con Delibera del Consiglio Comunale il Comune decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il P.A.U.

**7.** Il progetto approvato è notificato ai proprietari, con invito a dichiarare, entro 30 gg la sua accettazione; ove non intervenga l'accettazione il Comune può procedere ad una variazione in accordo con i proprietari stessi, ovvero decidere l'esproprio.

#### **Art. 50: PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.A.U. DI INIZIATIVA PRIVATA**

**1.** Il procedimento di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata ha inizio con la richiesta da parte dei proprietari o aventi titolo. Nel caso in cui il progetto di piano attuativo interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla Parte Terza del D. Lgs. 42/2004, occorre presentare anche la domanda di autorizzazione paesaggistica.

**2.** La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale. La competenza a redigere piani attuativi è limitata ai soli ingegneri e architetti.

**3.** La domanda deve recare in allegato gli elaborati tecnici di cui all'art. 51, nonché i pareri e nulla osta o atti di assenso di cui all'art. 52.

**4.** I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata L.457/78 possono presentare proposte di P.A.U. aventi valore di PdR relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

**5.** I proprietari di immobili da includersi nei P.A.U. o PdR, qualora non rappresentino almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili stessi, sempre in base

all'imponibile catastale, non possono presentare proposte di piani di recupero singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto.

**6.** Per i P.A.U. d'iniziativa privata non si procede alla adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione come di seguito indicato.

Dopo la presentazione della richiesta il Comune comunica il nominativo del responsabile del procedimento, il quale cura il deposito del piano presso la sede dell'Amministrazione Comunale per un periodo di 60 gg, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale, con oneri a carico del richiedente. Qualora il P.A.U. sia in variante al P.O.C., contestualmente al deposito il Comune lo trasmette alla provincia, la quale entro 60 gg dal ricevimento può formulare osservazioni.

Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.

**7.** Prima della trasmissione al Consiglio Comunale per l'approvazione del piano attuativo il responsabile del procedimento acquisisce i pareri di cui all'art. 52 e trasmette la proposta di approvazione/diniego del dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti al Consiglio Comunale per l'approvazione. Si prescinde dai pareri che non pervengano entro il termine di 60 gg dalla trasmissione della richiesta.

**8.** Con Delibera del Consiglio Comunale il Comune decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il P.A.U. Copia integrale del piano approvato è depositato presso l'Amministrazione Comunale per la libera consultazione. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR e su un quotidiano locale, con oneri a carico del proponente.

**9.** Il termine massimo per la conclusione del procedimento di approvazione dei piani attuativi è stabilito in 240 gg, dall'avvio del procedimento. Entro lo stesso termine dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione per la firma dei soggetti interessati.

**10.** Il Piano Particolareggiato diviene efficace scaduti 15 gg dalla pubblicazione all'albo pretorio della Delibera di Consiglio Comunale che lo approva.

**11.** Il progetto approvato è notificato ai proprietari, con invito a dichiarare, entro 30 gg la sua accettazione mediante sottoscrizione della convenzione, ove non intervenga

l'accettazione il Comune può procedere ad una ulteriore variazione in accordo con i proprietari, ovvero decidere l'esproprio.

**12.** All'interno delle zone disciplinate da PdR o P.A.U. con valore di PdR, in caso di inerzia dei Proprietari, il comune, previa diffida ad adempiere, può procedere alla attuazione dei piani di recupero in via sostitutiva, con diritto di rivalsa, anche mediante occupazione temporanea.

#### **Art. 51: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

**1. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:** Il progetto di un piano urbanistico attuativo deve essere costituito dagli elaborati tecnici descritti ai punti seguenti:

- a) n. 1 estratto in formato A3 dello strumento urbanistico generale vigente, in cui sia evidenziata l'area oggetto di intervento;
- b) n. 1 estratto in formato A3 di mappa catastale relativo alle particelle interessate dal piano particolareggiato ed indicazione degli elementi necessari ad identificare l'intestazione e la consistenza delle suddette particelle;
- c) n. 3 copie planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500 o 1:2000, estesa a tutto il comparto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti, per una profondità pari almeno a m100, in cui siano indicati:
  - rilievo dei piani terreni degli edifici esistenti;
  - la toponomastica;
  - l'orientamento;
  - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti (va individuato un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello). Tra i manufatti esistenti vanno indicati anche gli impianti tecnici a rete, dei quali va indicata anche la profondità sotto il livello del suolo;
  - la viabilità, della quale va indicata la classificazione amministrativa e la larghezza della sezione;
  - la vegetazione ad alto fusto esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
  - il sistema idrografico di superficie;

- i distacchi e le fasce di rispetto che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto a boschi, corsi d'acqua, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie, ecc.;
  - servitù derivanti da opere di urbanizzazione (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, pipeline, ecc.);
  - vincoli che riguardano l'area soggetta al piano particolareggiato (vincolo archeologico, ambientale e monumentale; vincolo demaniale o di tutela ambientale, vincolo militare, vincolo di rispetto dei centri abitati, ecc.);
- d) n. 3 copie della documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo;
- e) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con:
- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
  - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultino occupati);
  - titolo di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
  - struttura e tipo di proprietà degli immobili (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);
  - caratteristiche costruttive degli edifici;
  - presumibile epoca di costruzione degli edifici (compresa l'epoca delle principali modifiche subite);
  - stato di conservazione;
- f) n. 3 copie dello schema di massima dell'assetto plano-volumetrico di progetto, in scala 1:500, ed opportunamente quotato, in cui siano indicati:
- f. 1)* sistema delle dotazioni territoriali di progetto, ed in particolare:
- infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento:
    - strade, piazze e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
    - impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
    - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
    - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;

- spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
- impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
- attrezzature e spazi collettivi, quali:
  - parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento;
  - spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici e collettivi;
  - spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione. il tempo libero e lo sport, con indicazione delle essenze messe a dimora;
- eventuali servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, quali:
  - attrezzature per il culto;
  - attrezzature per le attività culturali e ricreative, associative, politiche e per il culto;
  - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - attrezzature per l'assistenza, i servizi sociali, e igienico-sanitari;
  - attrezzature per l'istruzione;
- dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
  - spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
  - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
  - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
  - elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
  - elementi di protezione da rischi particolari;
  - opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
- sezioni quotate dei sottoservizi di progetto.

f.2) localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, per ciascun dei quali deve essere graficamente indicato, con riferimento alle norme vigenti, il limite di

edificabilità, le altezze massime, i distacchi tra gli edifici, dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;

f.3) categoria di intervento sugli edifici esistenti;

g) n. 3 copie dei profili quotati del terreno e degli eventuali edifici esistenti, in scala 1:500, dove sia rappresentato, con tratto continuo, l'andamento della linea del terreno modificato attraverso l'intervento proposto e, con apposita grafia, la linea naturale del piano di campagna;

h) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:

- superficie catastale di ogni proprietà;
- superficie d'intervento;
- superficie territoriale (St) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade. Nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
- superficie utile (Su) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
- abitanti teorici insediabili;
- superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;

i) relazione geologica (ed eventuale scheda idraulica);

j) relazione sul clima acustico ovvero relazione di impatto acustico per gli insediamenti produttivi;

k) certificato dello stato di consistenza dei suoli in caso di attività produttive dimesse;

l) valutazione di sicurezza sismica nei casi previsti al punto 1.1 del Titolo II del D.M 20.11.87 e s.m (vedi nota 3 del R.C. 1.1);

m) n. 3 copie della relazione tecnica illustrativa, articolata in:

*m.1)* quadro conoscitivo, con riferimento in particolare a:

- analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato;
- aspetti fisici e morfologici del contesto;

- caratteristiche geofisiche e geomorfologiche dell'area di intervento;
- quadro programmatico, che dia conto delle principali previsioni dei piani sovraordinati o disposizioni legislative che costituiscano vincoli o indirizzi per l'attuazione dell'intervento;
- specifici contenuti di conoscenza ed analisi territoriale relativi alla "compatibilità sismica" (previsti al comma 2 lettera e) della D.G.R.1435/03);

*m.2)* descrizione della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:

- scelte progettuali quali schema distributivo, tipologie edilizie, tecniche costruttive e tipologie delle dotazioni territoriali previste, ecc.;
- articolazione temporale degli interventi;
- destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, eventuali opere di bonifica e predisposizione dei suoli, monetizzazioni e oneri di gestione delle dotazioni territoriali;

*m.3)* studio di sostenibilità della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:

- coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici vigenti;
- aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto;
- fattori di pressione o rischio ambientale;
- carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
- compatibilità delle destinazioni d'uso previste, anche in relazione al contesto;
- compatibilità sismica delle opere previste;
- perequazione urbanistica e compatibilità con le situazioni di diritto relative agli immobili oggetto di intervento;

n) n. 3 copie delle norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto; tali norme debbono dettare disposizioni circa:

- le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
- Indice fondiario (If) di ogni lotto;
- le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
- le destinazioni d'uso ammesse per ogni lotto;
- le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- il tipo di vegetazione ammessa;
- i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;

- i tipi di recinzione da adottare;
- i tipi di accesso carraio ammissibili;

o) bozza di convenzione, in conformità allo schema tipo adottato dal Consiglio Comunale, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi. La stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'art. 17 del D. Lgs. 22/99;

**2. PIANI DI SVILUPPO AZIENDALI O INTERAZIENDALI:** Il piano di sviluppo aziendale ed interaziendale, stabilisce in funzione delle reali necessità produttive e aziendali, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari per lo sviluppo dell'azienda.

Nei casi in cui il piano di sviluppo comporti l'esecuzione di opere edilizie eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento diretto, i progetti dovranno essere corredati da una esauriente relazione che serva a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti, ed in tal caso il piano di sviluppo aziendale costituisce variante al P.S.C.

Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale ha la validità stabilita dalle norme tecniche di attuazione del P.S.C.

Per tutta la durata di validità del piano, lo stesso risulta vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere permessi di costruire e presentare denunce di inizio attività se non in conformità a quanto previsto nel piano approvato; entro tale termine dovranno essere realizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal P.S.A. Decorso il termine di validità del piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo piano di sviluppo aziendale. Eventuale variante al piano può essere approvata, entro il termine di validità del piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.

Il piano di sviluppo aziendale o interaziendale deve contenere i seguenti elementi costitutivi:

a) relazione tecnica agronomica ed economica generale (redatta da tecnici del settore) contenente in particolare l'attività prevalente dell'azienda, indirizzi colturali adottati, produzioni conseguite e risorse impiegate, descrizione degli edifici esistenti e le loro

modalità di utilizzo, descrizione degli interventi infrastrutturali ed edilizi proposti con il programma di ristrutturazione aziendale

b) compilazione di apposito modello regionale indirizzato all'Amministrazione Provinciale – settore agricoltura nel quale vengono riportati i dati relativi a:

- alla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;
- dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie produttiva;
- descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda e delle infrastrutture tecniche di servizio;
- descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dei lavoratori salariati non residenti, nonché degli occupati residenti sui fondi;
- programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con l'indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie;
- descrizione progetto edilizio di massima delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazioni di recupero e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione, dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificabili di pertinenza;
- programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede il permesso di costruire;

c) elaborati degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti:

- planimetrie di progetto, in opportuna scala, delle opere e loro connessione organizzativa con i fabbricati esistenti, quote planimetriche generali, quote altimetriche e destinazioni d'uso di progetto di tutti gli edifici aziendali, sistemazione dell'area cortiliva con indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive
- prospetti e sezioni, opportunamente quotati, delle opere edilizie

d) documentazione o autocertificazione, ai sensi di legge, comprovante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, lo stato proprietario dei terreni e fabbricati

aziendali, contratti di affitto od altro titolo sulla base dei quali terreni e fabbricati sono in uso all'azienda.

- e) schema atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire, il quale deve prevedere la durata del piano, con relative modalità e tempi di attuazione, riferiti ad ogni tipo di intervento previsto, metodi e tipi di verifica da mettere in atto per il controllo della puntuale osservanza degli impegni assunti. Qualora l'intervento sia effettuato su immobili in comproprietà, l'atto unilaterale d'obbligo deve recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari. Nel caso il piano riguardi appezzamenti di terreni disgiunti, pur appartenenti ad un'unica azienda, nell'atto d'obbligo verrà indicato il vincolo inedificandi per i terreni computati nel piano stesso.

Ciascuna delle tavole di progetto e ciascuno degli elaborati illustrativi deve contenere l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del committente, la firma ed il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale del progettista.

Dopo la presentazione della richiesta di permesso di costruire il Comune, comunica il nominativo del responsabile del procedimento, il quale cura il deposito del piano presso la sede dell'amministrazione comunale per un periodo di 60 gg, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale, con oneri a carico del richiedente. Qualora il piano di sviluppo aziendale sia in variante al P.S.C. contestualmente al deposito, il Comune lo trasmette alla provincia, la quale entro 60 gg dal ricevimento può formulare osservazioni.

Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.

Prima della trasmissione al consiglio comunale per l'approvazione del piano di sviluppo aziendale il responsabile del procedimento acquisisce i pareri necessari e trasmette la proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti al Consiglio Comunale per l'approvazione. Si prescinde dai pareri che non pervengano entro il termine di 60 gg dalla trasmissione della richiesta.

Con Delibera del Consiglio Comunale il Comune decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il piano di sviluppo aziendale. Copia integrale del piano approvato è depositato presso l'amministrazione comunale per la libera consultazione. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR e su un quotidiano locale, con oneri a carico del proponente, dell'avviso di approvazione.

3. Ciascuna delle tavole di progetto e ciascuno degli elaborati illustrativi deve contenere l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del committente, la firma ed il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale del progettista.

4. Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato, sospendendo i termini per la conclusione del procedimento. Gli stessi riprendono dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

#### Art. 52: PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO PROPEDEUTICI ALLA APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Prima della trasmissione al consiglio comunale per l'approvazione del piano attuativo devono essere prodotti i seguenti atti di assenso:

- a) nel caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di piano attuativo vi siano immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004, copia dell'autorizzazione rilasciata dalla competente soprintendenza;
- b) nel caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di piano attuativo vi siano immobili tutelati ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004, copia dell'autorizzazione paesaggistica già sottoposta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della competente soprintendenza;
- c) nel solo caso in cui il piano attuativo comporti deroghe a servitù militari di cui alla legge 898/1976, copia della autorizzazione alla deroga della Autorità militare che ha imposto la servitù;
- d) parere degli organi di decentramento;
- e) certificato del dirigente competente attestante che il piano particolareggiato non ricade:
  - all'interno di zone vincolate ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004;
  - all'interno di zona dichiarata sismica ai sensi della L.1684/1962;
  - all'interno di zona soggetta a vincolo militare;
  - all'interno di zona soggetta a vincolo archeologico.

Nel caso in cui esistano i vincoli appena menzionati, il Dirigente deve invece dichiarare che esiste l'autorizzazione in proposito dei diversi Enti competenti, citandone gli estremi amministrativi e le eventuali condizioni;

h) parere tecnico del Dirigente competente;

i) pareri Asp ed Arpacal , anche in forma integrata;

j) autorizzazioni, pareri o atti di assenso comunque denominati dei soggetti gestori delle dotazioni territoriali interessate (strade, impianti a rete, rifiuti, trasporti, verde pubblico, affissioni, ecc.);

k) altri pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati che si rendessero utili in considerazione di aspetti particolari.(es: Comitato Regionale per l'Inquinamento Atmosferico istituito ai sensi dell'art.5 della L.615/1966, Comitato tecnico regionale per impianti a rischio di incidente rilevante, valutazione di impatto ambientale dell'autorità competente, parere dell'autorità di bacino, parere della Autorità Ambito Territoriale Ottimale per il servizio idrico integrato, ecc.). Tali pareri, qualora non necessari, saranno acquisiti a cura del responsabile del procedimento, entro il termine di 180 gg dall'avvio del procedimento, scaduto il quale si potrà prescindere dagli stessi;

m) proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti.

**2.** Qualora si renda opportuno apportare modifiche al progetto presentato, a seguito dei pareri acquisiti o delle osservazioni pervenute, il responsabile del procedimento convoca una audizione tra l'amministrazione comunale, il proponente e gli enti interessati. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per la modifica del progetto.

**3.** In caso di inadempienza, dei proponenti il Comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano o delle variazioni necessarie, con oneri a carico proponenti.

#### **Art. 53: DICCIPLINA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

Gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale sono disciplinati dalla L.R. 9/99. Sono fatti salvi i rimandi al DPR 377/88 e s.mi. per la V.I.A. di competenza statale.

## **PARTE II.B**

### **Norme procedurali durante l'esecuzione dei lavori e alla fine dei lavori**

#### **Titolo I – Esecuzione dei lavori**

##### **Art. 54: COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori entro trenta giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore.

3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa Edile di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:

a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili;

b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt.3 e 8 del D. Lgs. 494/1996.

c) Certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS, INAIL o dalle casse edili, per quanto di rispettiva competenza.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

4. Occorre anche presentare, ove del caso:

- a) denuncia delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti, prima della esecuzione delle stesse;
- b) denuncia delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.

**5.** Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti ai sensi del D. Lgs.42/2004.

#### **Art. 55: CONTROLLO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

**1.** Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.P. ai sensi del D.P.R. n°164/1956 e del D.L. n°626/1994 modificati e integrati. Sono inoltre fatte salve le attribuzioni degli altri organi di vigilanza e controllo, quali ARPACAL (emissioni in atmosfera – emissioni acustiche – gestione rifiuti – ecc.), Guardia di Finanza, ecc..

**2.** Il permesso di costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la D.I.A. deve essere presentata almeno 30 giorni prima dell'avvio dei lavori; in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.

**3.** Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, dei relativi elaborati di progetto approvati e timbrati dal Comune, e quando dovuto ai sensi della normativa vigente, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.

**4.** Ogni cantiere deve essere provvisto di cartello ben visibile dalla pubblica via, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.

**5.** Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

6. Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso e/o nella D.I.A., il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 56: CONDUZIONE DEL CANTIERE**

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. L'attività di cantiere deve rispettare i limiti sul rumore stabiliti dai regolamenti e dalle normative vigenti. In caso di previsione di superamento di tali limiti, può essere rivolta domanda di deroga al Sindaco, il quale, sentito il parere ARPA, rilascia apposita autorizzazione per la durata del cantiere.

4. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

5. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

6. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o autorizzazione.

7. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto il responsabile dello Sportello unico ingiunge gli opportuni provvedimenti;

8. In caso di occupazione di suolo pubblico occorre richiedere apposita concessione all'ufficio competente.

#### **Art. 57: CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art. 58: MODIFICHE PROGETTUALI**

1. Le modifiche al progetto approvato possono essere variazioni essenziali e variazioni minori in corso d'opera.

2. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette alla presentazione di richiesta di rilascio del permesso di costruire nel caso in cui riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali di cui al successivo punto 6, ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

**3.** In tali casi il permesso di costruire costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e viene presentato o richiesto prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

**4.** Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e apportate in corso d'opera, sono soggette alla presentazione di denuncia di inizio attività se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti al successivo punto 6 lettere b), c) e d). (*vedi figura*).

**5.** La D.I.A. ai sensi del punto precedente, può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione asseverata del progettista. La D.I.A. costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

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

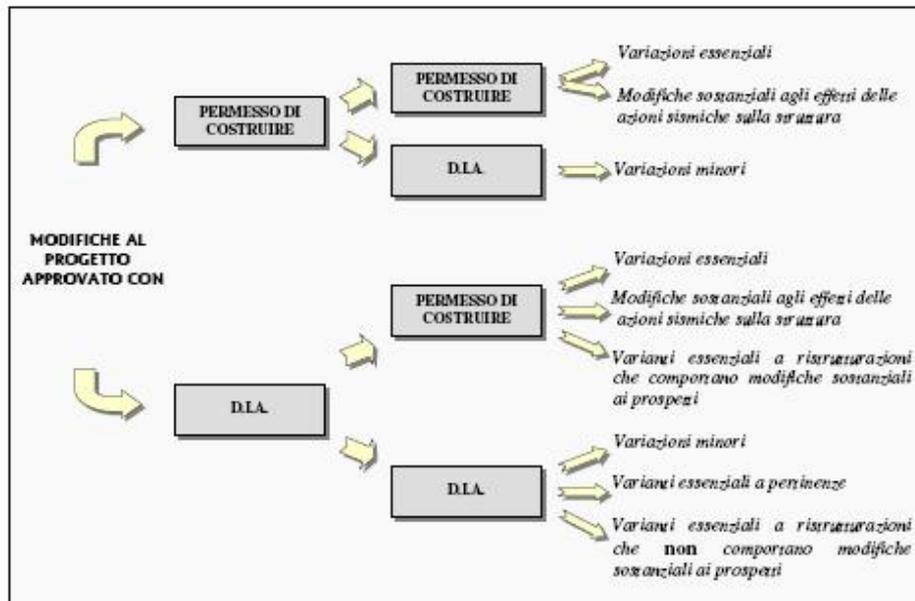
- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico inteso come:
  - un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
  - un aumento delle unità immobiliari;
- b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;

- e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

7. In caso di interventi su immobili vincolati, i titoli abilitativi di cui ai punti 2) e 4) sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione degli atti di assenso necessari;

8. Nei casi di cui al precedente punto 7) la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

9. Il perfezionamento di titolo abilitativo per le variazioni essenziali e non essenziali, non proroga i termini di validità della DIA o del Permesso di costruire originari.



## **Titolo II – Conclusione dei lavori**

### **Art. 59: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

**1.** L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o denuncia di inizio attività e comunicata al Sindaco entro 30 giorni dalla stessa ultimazione, inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.

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

**3.** Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

**4.** Per gli interventi edilizi non ricadenti nel punto 3, il certificato di conformità edilizia e agibilità è sostituito dalla dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 60.

Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

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

6. La richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità deve essere inoltrata dal soggetto interessato entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, corredata dei seguenti documenti:

- a) scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art. 60, relativa all'immobile realizzato, debitamente sottoscritta da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, oltre alla dichiarazione di conformità di cui al terzo comma del medesimo art. 60;
- b) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
- c) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza dello stesso, dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. n.37/98 e di conformità all'esame progetto, con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale Vigili del Fuoco;
- d) dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
- f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
- g) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- h) collaudo delle murature ai sensi del D.M 20.11.87;
- i) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

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

#### **Art. 60: SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA**

**1.** Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico. Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

**2.** La scheda deve contenere:

- a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
- d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di salvaguardia ambientale, di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
- e) eventuale relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di permesso di costruire e/o D.I.A.

**3.** La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.

**4.** Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

#### **Art. 61: VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO O D.I.A.**

**1.** Lo Sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, che ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della documentazione, può richiedere per una sola volta l'integrazione di documentazione non a disposizione dell'Amministrazione o che non può essere acquisita dalla stessa autonomamente, ovvero la regolarizzazione di quella presentata.

Tale richiesta di documentazione integrativa interrompe i termini di cui al successivo punto 2, i quali ricominciano a decorrere per intero al ricevimento degli atti.

**2.** Lo Sportello unico per l'edilizia rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità entro 90 giorni dalla data di presentazione della scheda tecnica descrittiva, o dell'aggiornamento della stessa corredata della documentazione prevista dal presente REU.

Entro tale data saranno effettuate le operazioni di controllo dell'opera eseguita, finalizzate a verificare la rispondenza dell'intervento agli elaborati di progetto approvati o presentati, eseguite dagli uffici comunali ovvero da un tecnico incaricato dal Comune.

**3.** Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.S.P. in fase di permesso di costruire o D.I.A., le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al secondo comma dagli uffici comunali congiuntamente a quelli dell'A.S.P. territorialmente competente.

**4.** Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita al permesso di costruire o D.I.A. nonché alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati e verifica in particolare il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti previsti nel Regolamento Edilizio e requisiti igienico-sanitari per opere sottoposte a preventivo parere ARPACAL / ASL.

**5.** Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, lo Sportello unico per l'edilizia comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

## **Art. 62: RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA**

**1.** Lo Sportello unico per l'edilizia entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 61 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'art. 61, rilascia il certificato di conformità edilizia.

**2.** Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente art. 61, o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto al comma precedente, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva.

In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

**3.** Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, lo Sportello unico per l'edilizia appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.

**4.** I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita determina del Dirigente Responsabile del SUE.

**5.** Per le opere soggette a DIA, è data facoltà al soggetto interessato, depositata la domanda di cui al comma 6 dell'art. 59 ed in attesa del sopralluogo, di presentare allo Sportello unico per l'edilizia una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia. Lo Sportello unico rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità.

3. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

#### **Art. 63: SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. Il Dirigente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con i regolamenti di igiene ed edilizio, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- e) mancata disponibilità di acqua potabile;
- f) assenza di servizi igienici;
- g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

#### **Art. 64: CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA**

1. Il Dirigente con apposito atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova

costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive e caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

**2.** In tal caso, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello unico per l'edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

**3.** Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

**4.** La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

**5.** La verifica analitica viene completata entro novanta giorni dalla relativa comunicazione. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva dell'opera vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

**PARTE III**  
**LE MODALITÀ DI GESTIONE DEL PIANO**

**Titolo I**  
**Tutela dell'integrità fisica del territorio**

**Articolo 65 – Finalità, contenuti ed ambito di applicazione**

1. Il presente piano persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile attraverso:
  - a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizione di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio,
  - b) la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale.
  
2. Ai fini di cui al comma 1, il presente piano:
  - individua l'articolazione del territorio interessato in unità territoriali organiche elementari (UTOE) e definisce le modalità di tutela delle risorse essenziali;
  - enuncia gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali derivanti dalle trasformazioni previste o prevedibili,
  - stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare nel definire le trasformazioni fisiche e funzionali consentite e prescritte.
  
3. La disciplina dettata dal presente piano trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Pietrapaola.

**Articolo 66 - Classi di pericolosità**

1. Il regolamento urbanistico, ed i programmi integrati d'intervento, nel dettare le discipline di rispettiva competenza, possono definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, le

trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.

2. Al rispetto delle limitazioni e delle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo sono altresì tenuti i piani ed i programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.
4. Per quanto riguarda l'articolazione del territorio comunale nelle classi di fattibilità geologica in relazione alla pericolosità geologico-idraulica si rimanda allo Studio Geologico redatto dal Dott. Tonino Caracciolo, facente parte integrante del presente piano.

#### Articolo 67 - Disposizioni correlate alle condizioni di pericolosità ed alle caratteristiche idrogeologiche

Fermo rimanendo le Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia del PAI della Regione Calabria e il quadro di pericolosità e rischio definito in tale strumento che il PSC ha fatto proprie e alle quali integralmente si rimanda, nonché le indicazioni inerenti (ved. specifici paragrafi) sia il rischio sismico che il rischio idraulico, alle classi di fattibilità di cui all'articolo 5 ed alle caratteristiche idrogeologiche sono correlate le disposizioni dei successivi commi del presente articolo.

##### 1. Prescrizioni riguardo il rischio sismico.

Il Comune, rispetto al rischio sismico, è definito, secondo la L. n° 64 del 1974 zona sismica di II categoria, cui corrisponde un grado sismico di  $S = 9$  e un coefficiente sismico  $C = 0.07$ .

Ai sensi della Nuova Classificazione Sismica Del Territorio Nazionale (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri N° 3274, marzo 2003), il Comune di Paludi viene classificato zona sismica di n°2 a cui corrisponde un'accelerazione sismica  $a_g = 0,25$  g.

Le condizioni morfologiche locali, la sovrapposizione di unità litostratigrafiche a differente rigidità, e la frequenza di pareti subverticali e di posizioni di cresta, contribuiscono, sotto il profilo geomorfologico, un elemento di vulnerabilità sismica. Inoltre, le caratteristiche aggregative del patrimonio edilizio di, sono fattori che determinano una amplificazione della risposta sismica locale.

In relazione alla pericolosità sismica e di elementi di esposizione al rischio sismico, risulta necessario, l'adeguamento sismico dell'edificato esistente e messa in sicurezza degli edifici, nonché il monitoraggio degli elementi di esposizione al rischio, in special modo lungo le faglie attive che attraversano il centro urbano in cui sono prevedibili possibili spostamenti relativi dei terreni di fondazione in caso di terremoto, e nelle altre situazioni di particolare esposizione al rischio sismico.

## 2. Prescrizioni riguardo il rischio idraulico.

Nelle aree a rischio idraulico valgono le indicazioni richiamate nelle "Linee guida sulle verifiche di compatibilità idraulica delle infrastrutture interferenti con i corsi d'acqua, sugli interventi di manutenzione, sulle procedure per la classificazione delle aree di attenzione e l'aggiornamento delle aree a rischio d'inondazione (PAI Calabria).

Pertanto, si raccomandano per la mitigazione del rischio idraulico interventi ordinari quali:

- la manutenzione ordinaria;
- gli interventi di idraulica forestale;
- gli interventi di rinaturamento.

Lungo gli alvei di corsi d'acqua, in prossimità di argini, nelle aree ricadenti nelle fasce di 10 metri di larghezza adiacenti ai corsi d'acqua, misurate a partire dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda, possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica, nonché a condizione che sia prescritta l'attuazione delle precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico correlate alla natura dell'intervento ed allo specifico contesto territoriale, e delle misure atte a migliorare l'accessibilità al corso d'acqua, esclusivamente le seguenti trasformazioni ed utilizzazioni:

- la realizzazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
- l'effettuazione delle opere connesse alla realizzazione:
  - di attraversamenti trasversali del corso d'acqua relativi a strade, ad impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, ad impianti a rete di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni;
  - di adeguamento delle infrastrutture esistenti, anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dell'ambito, purché non comportanti il loro avanzamento verso il corso d'acqua;

- di impianti puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
- l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle attività selvicolturali, essendo preclusa la nuova costruzione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione, quali recinzioni, depositi, serre, tettoie, piattaforme, e simili, eccezione fatta per:
  - le strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri, e le piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, in entrambi i casi non in rilevato, e non asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;
  - la realizzazione di parchi aperti al pubblico, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli, ed essendo preclusa la nuova costruzione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione, quali recinzioni, tettoie, piattaforme, e simili, eccezione fatta per i percorsi e gli spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, e le attrezzature mobili, od amovibili;
  - qualsiasi trasformazione di tipo conservativo dei manufatti edilizi esistenti aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, ed ogni utilizzazione compatibile con le loro caratteristiche.

Conformemente a quanto riportato dalle succitate Linee Guida verrà effettuata sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale, e, in presenza di tale rischio, siano individuati gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare agli stessi, per preservare dal rischio idraulico sia gli insediamenti risultanti dalle trasformazioni che quelli vicini;

-le suindicate trasformazioni possono essere effettuate soltanto ove gli interventi di regimazione idraulica che siano stati individuati a norma e vengano programmati e realizzati almeno contestualmente all'effettuazione delle predette trasformazioni.

### 3. Zone di ricarica degli acquiferi

Nelle zone di ricarica degli acquiferi le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, subordinatamente allo svolgimento di uno studio idrogeologico di dettaglio, esteso ad un significativo intorno dell'area interessata, effettuato con la seguente procedura:

- valutazione del parametro di propagazione: identificazione, localizzazione e valutazione quantitativa della risorsa significativa, attraverso la sua caratterizzazione geometrica ed il calcolo dei parametri idrogeologici dell'acquifero; censimento dei pozzi presenti ed esecuzione di prove a portata costante;
- valutazione dei parametri di penetrazione, abbattimento ed infiltrazione: caratterizzazione idrogeologica della copertura satura ed insatura per mezzo di prove in situ (geomeccaniche, geofisiche e di permeabilità), caratterizzazione clivometrica;
- verifica quantitativa della vulnerabilità dell'acquifero in relazione ai tempi di arrivo dei possibili fattori inquinanti.

#### Articolo 68 - Disposizioni relative al "sistema aria"

1. Deve essere perseguito il miglioramento della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme, e sia assicurato il rispetto dei livelli sonori ammissibili ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991, recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", e della legge 26 ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico".
2. La finalità di cui al comma 1 deve essere perseguita, in particolare, attraverso:
  - a) la stabilizzazione delle emissioni inquinanti e climalteranti derivanti dai consumi di fonti energetiche, con interventi di razionalizzazione dei consumi stessi;
  - b) la riduzione dei flussi di traffico veicolare;
  - c) l'ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, ed il progressivo trasferimento di quelle esistenti, a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati.
3. Deve essere assicurato il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti, nonché dei criteri per la progettazione, l'esecuzione e la ristrutturazione delle costruzioni edilizie e delle infrastrutture dei trasporti, definiti dalla normativa attuativa della Legge 26 ottobre 1995, n. 447.

## Articolo 69 - Disposizioni relative al "sistema acqua"

1. Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico per l'approvvigionamento idropotabile, anche al fine di ridurre la dipendenza idrica da fonti di approvvigionamento ubicate sul territorio di altri comuni, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

a) risanamento e graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili (non più del 20 per cento);

b) razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, e quindi riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi, ponendo in essere:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni;

- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";

- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;

- l'attivazione di incentivi e agevolazioni destinate ad indirizzare il settore industriale verso un più elevato utilizzo di acqua di ricircolo;

- la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.

2. Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni, fisiche o funzionali, che diano luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno se non prescrivendo la razionalizzazione dei consumi finalizzata al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico.

3. Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni, fisiche o funzionali, il cui bilancio complessivo dei fabbisogni idrici comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento.

4. Deve essere altresì perseguito il miglioramento della qualità delle acque superficiali, attraverso:

a) la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, il progressivo miglioramento della sua impermeabilità ed il suo completamento, in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie, il sistema di fognatura separata;

b) il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione.

5. Deve comunque essere assicurato il rispetto dei livelli minimi dei servizi di alimentazione idrica e di smaltimento stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 4 marzo 1996, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche".

6. Deve comunque essere assicurato il rispetto delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n.236, recante "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente al qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo 15 della legge 16 aprile 1987, n.183".

#### Articolo 70 - Disposizioni relative al "sistema suolo e sottosuolo"

1. Devono essere previsti la bonifica ed il ripristino ambientale di eventuali siti inquinati.

2. Devono essere previsti il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di qualunque altro potenziale veicolo di contaminazione delle acque sotterranee.

3. In relazione ai suddetti punti e allo scopo di individuare eventuali impatti sulla risorsa idrica, è necessaria, in presenza di situazioni di rischio di inquinamento, l'analisi della vulnerabilità degli acquiferi con particolare riferimento allo studio della ricarica stagionale della risorsa sulla base dei parametri dell'acquifero stesso. La vulnerabilità intrinseca delle formazioni acquifere ai fluidi inquinanti dipende essenzialmente dalle caratteristiche litostrutturali, idrogeologiche e idrodinamiche del sottosuolo e degli acquiferi presenti; altri parametri da considerare sono le condizioni climatiche e idrologiche, il tipo di ordinamento colturale e relative pratiche agronomiche. Nel caso dell'acquiferi presenti nel territorio esaminato, per quanto concerne la vulnerabilità intrinseca si ha una serie di fattori critici indicativi di una situazione di elevata sensibilità. Trattandosi di un acquiferi porosi non confinati a permeabilità mista, la capacità di penetrazione degli inquinanti può essere molto variabile in relazione alle modalità della circolazione idrica. Lo strato insaturo superficiale a permeabilità elevata per porosità presenta capacità di attenuazione tendenzialmente bassa e la circolazione nel sottostante strato

permeabile per fratturazione facilita la propagazione di eventuali sostanze inquinanti in falda. Tuttavia, lo spessore della zona di aerazione è sufficiente a garantire il completo svilupparsi, nella fase di percolazione delle acque verso la falda, dei fenomeni di depurazione naturale. Ne risulta che in relazione alla litologia dell'acquiferi presenti e le caratteristiche idrogeologiche che ne derivano (porosità efficace, permeabilità la velocità di deflusso delle acque, carico piezometrico dell'acquifero nonché tempi di ricarica della falda) quest'ultimo si presenta in equilibrio rispetto all'inquinamento naturale in quanto dotato di una sufficiente capacità di autodepurazione, ma molto sensibile ad altri fattori inquinanti quali quelli derivanti da attività antropiche all'interno del bacino di alimentazione dell'acquiferi stessi.

#### Articolo 71 - Disposizioni relative al "sistema clima"

1. Nella definizione dei piani dei trasporti urbani, dei piani urbani del traffico e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerati i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti.
2. Nella definizione delle localizzazioni di trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e delle relative morfologia organizzativa, e tipologia dei manufatti, devono essere adeguatamente considerate le condizioni microclimatiche.

#### Articolo 72 - Disposizioni relative alla produzione ed al consumo energetico

1. Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, se non ad adeguata distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati, e questi ultimi siano adeguatamente tutelati dagli effetti di eventuali, stimabili incidenti rilevanti.
2. Deve essere previsto il progressivo trasferimento in siti aventi le caratteristiche di cui al comma 1 delle industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, esistenti in siti impropri.

3. Nelle scelte localizzative delle funzioni, deve essere adeguatamente considerata l'ubicazione in essere delle industrie a rischio di incidente rilevante, e delle industrie insalubri.

#### Articolo 73 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti

Deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 aprile 1992, recante "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati dalla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e al decreto ministeriale n. 381 del 10/09/1998 in cui vengono fissati i limiti massimi di radiofrequenze compatibili con la salute umana.

## **Titolo II - Tutela dell'identità culturale del territorio**

### **Articolo 74 - Elementi di interesse storico-monumentale: sito archeologico**

1. Del sito archeologico sono definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, le trasformazioni e le utilizzazioni volte alla tutela ed alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti.

2. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione del sito archeologico, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, deve essere disposto attraverso piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo definiti dall'Ente interessato, d'intesa con la competente Soprintendenza. Tali piani o progetti possono prevedere la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio all'attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro, percorsi e spazi di sosta e la realizzazione, altresì, di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, di impianti tecnici di modesta entità.

3. Deve essere disposto che, fino all'entrata in vigore dei piani o progetti di cui al comma 2, nel sito archeologico, oltre all'attività di studio, ricerca, scavo e restauro inerenti i beni archeologici ed agli interventi inerenti trasformazioni connesse a tale attività, ad opera degli enti od istituti scientifici autorizzati e fermo restando, comunque, eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza, siano ammesse solamente:

- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che gli scavi e le arature dei terreni a profondità superiore a 50 cm devono essere autorizzate dalla competente Soprintendenza;
- gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, subordinati all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti delle trasformazioni con gli obiettivi di tutela dei suddetti materiali.

4. Relativamente al sito archeologico le pubbliche autorità competenti adeguano i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti disposizioni:

- a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi sentieri, le strade poderali ed interpoderali, le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali ed all'esecuzione delle consentibili

trasformazioni fisiche di immobili, nonché per l'esercizio e l'approvvigionamento dei manufatti qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed altresì per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;

b) il divieto dei passaggi dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;

c) può altresì essere disposta l'installazione di apposite chiudende purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

#### **Articolo 75 - Insediamenti ed elementi edilizi di interesse storico**

1. Dei manufatti tecnici di interesse storico documentale possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, solamente le seguenti trasformazioni:

a) la manutenzione;

b) il ripristino con le tecniche del restauro;

c) la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

d) la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi più squisitamente tecnologici.

2. Nel rispetto delle disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari, vengono individuati:

a) gli insediamenti di carattere storico, intesi come le parti del sistema insediativo che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;

b) le altre unità di spazio di interesse storico, intese come le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli altri manufatti, gli spazi scoperti, ricadenti in ogni parte del territorio diversa dagli insediamenti di interesse storico, aventi un riconoscibile interesse storico-artistico, storico-

architettonico, storico-testimoniale, e di cui vanno conservate le caratteristiche morfologiche strutturali, tipologiche e formali.

3. Relativamente agli insediamenti di carattere storico si prescrive che attraverso il P.d.R. vengano definite:

a) la conservazione delle individuate caratteristiche, mediante la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi fisici riconoscibili e significativi;

b) il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazione di quegli elementi fisici che ne hanno segnato una evidente alterazione.

c) le utilizzazioni stabilite compatibili, sia delle unità edilizie che delle unità di spazio scoperto, sono concretamente attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche, eventualmente necessarie, della specifica unità di spazio individuata dal PdR, siano compatibili con quanto disposto circa le trasformazioni fisiche ritenute idonee dallo stesso PdR, per la specifica categoria alla apparterebbe l'unità di spazio in esame.

## **Titolo III - Il sistema insediativo**

### **Articolo 76 - Disposizioni applicative**

Il presente Titolo definisce le articolazioni del sistema insediativo così come riportate nelle Utoe.

### **Articolo 77 - Aree residenziali**

1. Per aree residenziali si intendono le porzioni di territorio urbano che presentano (o sono destinate ad assumere) un assetto morfologico conseguente alla prevalente utilizzazione residenziale.

2. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree residenziali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

A) abitazioni ordinarie:

- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;

B) manifatture;

- commercio al dettaglio;
- attività ricettive;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture ricreative;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie;
- attrezzature tecnologiche.

3. Il peso percentuale, sull'insieme, delle utilizzazioni di cui alla lettera A) del comma 2 deve restare predominante.

4. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree residenziali possono inoltre essere definite compatibili, soltanto nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali già impegnate, le seguenti utilizzazioni:

- artigianato ed industria di produzione di beni vari;
- grandi strutture di vendita.

5. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle aree residenziali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio;
- strutture ricreative.

6. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle aree residenziali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio;
- commercio al dettaglio;
- strutture ricreative.

#### Articolo 78 - Aree per servizi urbani e territoriali

1. Per aree per servizi urbani e territoriali si intendono le porzioni del sistema insediativo che presentano (o sono destinate ad assumere) un assetto morfologico corrispondente ad una prevalente utilizzazione per la produzione ed erogazione di servizi, pubblici e/o privati, di scala urbana e/o territoriale.

2. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per servizi urbani e territoriali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- commercio al dettaglio;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi;

- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali;
- strutture ricreative;
- strutture sanitarie;
- strutture per la mobilità, quali autostazioni, autorimesse, scali ferroviari, stazioni, altre attrezzature ferroviarie;
- attrezzature tecnologiche.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per servizi urbani e territoriali possono altresì essere definite compatibili, entro limiti di peso percentuale che le rendano, in ognuna delle medesime aree, complementari e secondarie rispetto a quelle di cui al comma 2, le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni collettive;
- manifatture;
- attività ricettive;
- strutture associative;
- strutture ricreative;
- strutture religiose;
- attrezzature cimiteriali.

4. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per servizi urbani e territoriali può inoltre essere definita compatibile, purché i relativi spazi siano legati da vincolo pertinenziale a quelli ove si svolgono le utilizzazioni principali, e contenuti nei limiti quantitativi propri di un rapporto di servizio e di guardiania, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

5. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle aree per servizi urbani e territoriali, può essere definita compatibile la seguente utilizzazione:

- giardinaggio.

6. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle aree per servizi urbani e territoriali, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio;
- commercio al dettaglio;

- strutture ricreative;
- attrezzature cimiteriali.

#### Articolo 79 - Aree per la produzione di beni e servizi

1. Per aree per la produzione di beni e servizi si intendono le porzioni del sistema insediativo che presentano (o sono destinate ad assumere) un assetto morfologico corrispondente ad una prevalente utilizzazione per la produzione di beni, e di servizi diversi sia da quelli complementari alla residenza, che da quelli di scala urbana e/o territoriale.

2. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per la produzione di beni e servizi possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- manifatture;
- commercio all'ingrosso;
- commercio al dettaglio;
- erogazioni dirette di servizi;
- strutture culturali;
- attrezzature tecnologiche.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per la produzione di beni e servizi può inoltre essere definita compatibile, purché i relativi spazi siano legati da vincolo pertinenziale a quelli ove si svolgono le utilizzazioni principali, e contenuti nei limiti quantitativi propri di un rapporto di servizio e di guardiania, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

4. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per la produzione di beni e servizi possono altresì essere definite compatibili, entro limiti di peso percentuale che le rendano, in ognuna delle medesime aree, complementari e secondarie rispetto a quelle di cui al comma 2, le seguenti utilizzazioni:

- attività ricettive;
- strutture associative;
- strutture ricreative;
- strutture sanitarie.

5. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle aree per la produzione di beni e servizi, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio;
- depositi a cielo aperto.

6. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle aree per la produzione di beni e servizi, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio;
- depositi a cielo aperto;
- commercio al dettaglio;
- strutture ricreative.

#### **Articolo 80 - Parco urbano**

1. Per parco urbano si intende la porzione di territorio la cui complessiva configurazione risponde ad una coerente utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, potendo essere sia pubblica che privata la proprietà e/o la gestione dei relativi spazi, considerando per fruizione collettiva principalmente quella a fini ricreativi, che condiziona l'organizzazione degli spazi, ma in possibile integrazione con altre utilizzazioni.

2. Degli spazi scoperti ricadenti nei parchi urbani possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio;
- punti di ristoro;
- strutture ricreative.

4. Degli edifici e degli altri manufatti esistenti nei parchi urbani possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- strutture ricreative;
- attività ricettive;
- strutture culturali;
- strutture religiose.

- strutture per la mobilità, quali parcheggi coperti ed autorimesse;
- attrezzature tecnologiche.

5. Degli edifici e degli altri manufatti esistenti nei parchi urbani possono altresì essere definite compatibili, entro limiti di peso percentuale che le rendano, in ognuna delle medesime aree, assolutamente secondarie e complementari, e con ruolo di supporto, rispetto a quelle di cui al comma 2, le seguenti utilizzazioni:

- commercio al dettaglio;
- strutture associative.

6. Degli edifici e degli altri manufatti esistenti nei parchi urbani può inoltre essere definita compatibile, purché i relativi spazi siano legati da vincolo pertinenziale a quelli ove si svolgono le utilizzazioni principali, e contenuti nei limiti quantitativi propri di un rapporto di servizio e di guardiania, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

## Titolo IV - Il sistema ambientale

### Articolo 81 - Disposizioni applicative

Il presente Titolo definisce le articolazioni del sistema ambientale così come riportate nelle Utoe e nelle relative tavole.

### Articolo 82 - Aree ad esclusiva funzione agricola

1. Per aree ad esclusiva funzione agricola si intendono le parti del territorio caratterizzate da una consolidata funzionalità alla coltivazione dei suoli, nonché ad altri usi strettamente connessi a tale attività.

2. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;
- attività di pascolo.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree ad esclusiva funzione agricola, *sempre che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti*, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;
- attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- abitazioni ordinarie, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- abitazioni rurali;
- manifatture, limitatamente alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli, e ad attività di tipo artigianale coerenti e compatibili;
- attività ricettive, esclusivamente in forme agrituristiche;
- attrezzature tecnologiche.
- attrezzature cimiteriali.

#### Articolo 83 - Aree a prevalente funzione agricola

1. Per aree a prevalente funzione agricola si intendono le parti del territorio caratterizzate da una consolidata funzionalità alla coltivazione dei suoli, sovente in integrazione con altri usi connessi con tale attività.

2. Nelle aree a prevalente funzione agricola, *sempre che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti*, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;
- attività di pascolo;
- attività escursionistiche e del tempo libero.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree a prevalente funzione agricola possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;
- attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- abitazioni ordinarie, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- abitazioni rurali;
- manifatture, limitatamente alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli, e ad attività di tipo artigianale coerenti e compatibili;
- attività ricettive, esclusivamente in forme agrituristiche;
- attività ricreative, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche;
- attrezzature tecnologiche.
- attrezzature cimiteriali.

#### Articolo 84 - Aree agricole di interesse paesaggistico

1. Per aree agricole di interesse paesaggistico si intendono le aree agricole caratterizzate dalla presenza di forme di coltivazione tradizionali o particolari connotanti il paesaggio, assetti vegetazionali e colture, ovvero dalla conformazione dei terreni agricoli ad assetti

antichi. Esse possono riguardare sia aree ad esclusiva funzione agricola che aree a prevalente funzione agricola.

2. Delle aree agricole di interesse paesaggistico possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;
- attività di pascolo;
- attività escursionistiche e del tempo libero.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree agricole di interesse paesaggistico possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;
- attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- abitazioni ordinarie, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- abitazioni rurali, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- manifatture, esclusivamente degli edifici già esistenti; e limitatamente alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli, e ad attività di tipo artigianale coerenti e compatibili;
- attività ricettive, esclusivamente degli edifici già esistenti; ed in forme agrituristiche;
- attività ricreative, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche;
- attrezzature tecnologiche.

#### Articolo 85 - Parco naturale

1. Per parco naturale si intendono le porzioni di territorio, di norma non urbanizzato o pressoché non urbanizzato, la cui complessiva configurazione risponde ad una loro coerente e compatibile utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, potendo essere sia pubblica che privata la proprietà e/o la gestione dei relativi spazi, considerando per fruizione collettiva principalmente quella con contenuti naturalistici sportivi e ricreativi, che condiziona l'organizzazione degli spazi.

2. Nelle aree ricadenti nei parchi territoriali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività agricole ed ecocompatibili;
- orticoltura;
- giardinaggio

3. Negli edifici e manufatti esistenti nei parchi territoriali possono essere definite compatibili, entro limiti di peso percentuale che le rendano, in ognuna delle medesime aree, assolutamente secondarie, e con ruolo di supporto rispetto a quelle di cui al comma 2, le seguenti utilizzazioni:

- attività ricettive;
- strutture associative;
- strutture culturali;
- strutture religiose;
- strutture ricreative;
- attrezzature tecnologiche.

4. La disciplina dei parchi territoriali deve essere definita mediante le opportune concertazioni, ed ove occorra, perseguendo le necessarie intese con gli altri enti pubblici territoriali competenti.

## **Titolo V – Il sistema infrastrutturale**

### **Articolo 86 - Direttive relative alla classificazione ed alle caratteristiche delle linee di comunicazione viaria carrabile.**

1. Le specifiche caratteristiche fisiche e funzionali delle linee di comunicazione viaria vengono di seguito così definite:

a) autostrade: consistono in strade extraurbane od urbane a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso e di accessi privati, dotate di recinzioni e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;

b) strade extraurbane principali: consistono in strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore, mentre per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;

c) strade extraurbane secondarie: sono destinate a canalizzare i maggiori flussi di traffico colleganti insediamenti urbani siti nel territorio di un comune, tra loro o con insediamenti urbani siti nel territorio di altri comuni, anche immettendosi in autostrade od in strade extraurbane principali; consistono in un'unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine; le immissioni, sia a raso con semaforizzazione che con svincoli a due livelli e canalizzati, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili, ivi comprese le strade extraurbane locali e le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), purché queste ultime immissioni distino almeno 300 metri l'una dall'altra;

d) strade locali extraurbane: sono destinate ad operare una capillare distribuzione dei flussi di traffico, fino a servire i singoli edifici o complessi edilizi, ovvero i relativi spazi scoperti di pertinenza, nell'ambito del territorio extraurbano; consistono in un'unica carreggiata con

una o due corsie ed eccezionalmente marciapiedi; le immissioni sono consentite dalle strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), nonché dai passi carrabili di servizio dei singoli edifici o complessi edilizi, ovvero dei relativi spazi scoperti di pertinenza;

e) strade urbane di scorrimento: sono destinate a canalizzare i flussi di traffico attraversanti insediamenti urbani, anche al fine di collegarne parti diverse e tra loro distanti; consistono in strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite concentrate;

f) strade urbane di quartiere: sono destinate a canalizzare i maggiori flussi di traffico interessanti insediamenti urbani (strade urbane di comunicazione primarie), ovvero i minori flussi di traffico colleganti parti diverse del medesimo insediamento urbano (strade urbane di comunicazione secondarie); consistono in un'unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; le immissioni, a raso, sempre con semaforizzazione nel primo caso, con semaforizzazione o con obbligo di riconoscere la precedenza nel secondo caso, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili;

g) strade locali urbane: sono destinate ad operare una prima distribuzione dei flussi di traffico nell'ambito di un'unica consistente parte del medesimo insediamento urbano (strade urbane di distribuzione primarie), ovvero ad operare una capillare distribuzione dei flussi di traffico, fino a servire i singoli edifici o complessi edilizi, ovvero i relativi spazi scoperti di pertinenza, nell'ambito di una limitata ed unitaria parte del medesimo insediamento urbano (strade urbane di distribuzione secondarie); sono riconducibili alle "strade locali" urbane di cui al "Nuovo codice della strada"; nel primo caso consistono in un'unica carreggiata con una o due corsie e marciapiedi, e le immissioni, a raso con obbligo di riconoscere la precedenza, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili; nel secondo caso consistono in un'unica carreggiata con una o due corsie ed eventualmente marciapiedi e le immissioni sono consentite anche dai passi carrabili di servizio dei singoli edifici o complessi edilizi, ovvero dei relativi spazi scoperti di pertinenza.

2. Salvo che nei nuclei urbani storici e negli insediamenti non urbani di interesse storico, nonché relativamente agli elementi viari per i quali sussistano preminenti obiettivi di conservazione o ripristino di specifici assetti morfologici e formali, per le strade urbane di distribuzione secondarie da ristrutturare o di nuova costruzione può essere disposto che siano sistemate con una sola corsia carrabile, con curve o strettoie, anche in connessione

con punti attrezzati con verde e panchine, senza marciapiedi o altri dislivelli, ma con pavimentazioni differenti a seconda che gli usi consentiti (carrabile, pedonale, ciclabile) siano esclusivi o promiscui.

3. Per le strade extraurbane principali, le strade extraurbane secondarie, le strade urbane di scorrimento e le strade urbane di quartiere, di nuovo impianto o da ristrutturare, ove corrano lungo il limite del territorio urbano, deve essere disposto che siano realizzate secondo una delle seguenti soluzioni:

- in galleria od in trincea coperta;
- secondo un tracciato semi-incassato con bordi rialzati;
- secondo un tracciato a raso affiancato da dune rinverdite con strato arboreo/arbustivo, ovvero, nei casi di adiacenza ad esistenti edifici, e di acclarata impossibile o difficile praticabilità di diverse soluzioni, affiancato, dal lato verso tali edifici, da pannelli fonoassorbenti.

4. La disposizione di cui al comma 3 vale anche ove le strade ivi indicate, di nuova costruzione o da ristrutturare, attraversino aree urbane da realizzare mediante nuovo impianto.

5. Per le strade urbane di scorrimento e per quelle di quartiere, intese come strade urbane di comunicazione primarie, l'attraversamento delle aree urbane avvenga mediante un tracciato a raso affiancato da dune rinverdite con strato arboreo/arbustivo o da semplice cortina vegetale.

L'adozione di una delle soluzioni di cui al comma 3 può essere non consentita solamente qualora contrasti, o non sia compatibile, con le relative disposizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica, ovvero qualora si dimostri che renderebbe concretamente non fattibile la prevista ristrutturazione urbanistica.

6. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nei tratti in cui insediamenti rurali o strutture insediative extraurbane preesistenti ricadano entro le relative definite fasce di rispetto, ove non siano realizzate in galleria od in trincea coperta, deve essere disposto che siano realizzate secondo una delle seguenti soluzioni:

- secondo un tracciato semi-incassato con bordi rialzati;
- secondo un tracciato a raso affiancato da pannelli fonoassorbenti, nei casi in cui non siano possibili soluzioni diverse

7. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade locali extraurbane e le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), in occasione della loro realizzazione o dell'effettuazione di trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, deve essere disposto che siano dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui intersechino corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione, ed in ogni caso a distanza non superiore a 300 metri l'uno dall'altro, salvo che per portarli a coincidere con i predetti punti di intersezione con corridoi ecologici.

8. Per gli esistenti elementi viari carrabili devono essere definiti piani e progetti di intervento che, coerentemente con i criteri adottati per la classificazione funzionale delle linee di comunicazione viaria carrabile, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi di adeguamento ai requisiti ed alle prestazioni richieste, ovvero di limitazione delle funzioni ammesse.

#### **Articolo 87 - Piste ciclabili e/o pedonali**

1. Le piste ciclabili e/o pedonali devono essere condotte a comporre, nel loro insieme, una pluralità di "itinerari ciclabili e/o pedonali", i quali devono servire, con continuità e con un efficace grado di protezione dei ciclisti, l'intero ambito territoriale degli insediamenti o quantomeno ambiti significativamente estesi e significativi dal punto di vista funzionale e urbanistico.

2. Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" sono sequenze organiche di più tipi di infrastrutture, monodirezionali o bidirezionali, destinate in via esclusiva o prevalente ai ciclisti, ovvero ai pedoni o ad altre categorie di utenti della strada con ammissione dei ciclisti. Essi sono costituiti:

a) da strade o parti delle strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficaci protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;

b) da strade o spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;

c) da viali e sentieri aperti ai ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali

d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.

3. Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali", pur diversificati per tipo e costituzione, devono soddisfare in modo omogeneo i requisiti di sicurezza, affidabilità, funzionalità, confort e amenità dello spostamento, posti a base del disegno di rete generale e del progetto di ogni itinerario nel suo intero sviluppo. Di norma non sono assimilabili agli itinerari ciclabili, o loro tratti, le zone a traffico limitato, le corsie riservate agli autobus aperte ai ciclisti e le strade locali con velocità limitata a 30 Km/h, se non prevedono specifici spazi riservati e protetti destinati ai ciclisti e/o ai pedoni.

4. Il disegno generale della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" deve rispondere a criteri di:

a) gerarchia funzionale, in quanto la rete deve essere organizzata sul territorio secondo una gerarchia strutturale e funzionale riconoscibile e memorizzabile, come mappa schematica della città, o del quartiere, o della zona;

b) continuità in termini di spazio e del grado di sicurezza offerto, assunta quale requisito indispensabile sia in fase di disegno generale, quanto in fase di attuazione dei singoli tratti, nella quale occorre attivare stralci attuativi ampi, ed evitare che nel periodo di avvio si riscontrino il non uso che distingue le attrezzature isolate o di ambito troppo limitato;

c) articolazione tipologica e costruttiva in relazione al contesto territoriale, per cui gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" della rete devono rispondere a requisiti funzionali e tecnici correnti, in rapporto alle caratteristiche complessive del sistema e del territorio servito, i quali requisiti sono soddisfatti adottando soluzioni differenziate ed articolate a seconda del sito attraversato.

5. Il riuso (manutenzione, ristrutturazione, completamento e ampliamento) di infrastrutture viarie esistenti, e di spazi già a destinazione pubblica o d'uso pubblico, è criterio prevalente per il disegno della rete e la progettazione dei singoli "itinerari ciclabili e/o pedonali", riservando alle nuove realizzazioni i tratti di completamento, integrazione ed estensione del sistema, e l'eventuale formazione di opere d'arte e manufatti speciali destinate a risolvere nodi critici o complessi.

6. La realizzazione della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" si deve svolgere secondo un programma di attuazione per stralci funzionali a servizio di ambiti significativi dell'insediamento e che consentano di attivare un itinerario completo o una parte cospicua di esso. Nelle prime attuazioni sono da favorire i completamenti e la riorganica riconnessione alla rete di eventuali realizzazioni isolate esistenti o già appaltate di cui si riconosca l'effettivo utilizzo.

7. Il dimensionamento delle sezioni correnti degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" deve essere compreso fra il minimo e il massimo della scala delle sezioni normali di cui alla tabella posta in calce al presente articolo. Il motivato ricorso alla scala delle sezioni ristrette, di cui alla tabella posta in calce al presente articolo, deve essere limitato solo a brevi tratti, indispensabili per assicurare la continuità della rete o dell'itinerario con un efficace livello di sicurezza.

8. I progetti degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" devono risolvere con accurati studi i problemi di sicurezza e fluidità del traffico ciclistico e veicolare nelle intersezioni interessate da tali itinerari. In particolare devono organizzare:

- a) la svolta a sinistra dei ciclisti adottando di norma la svolta indiretta in due tempi, seguendo gli attraversamenti pedonali o affiancandoli con spazi delimitati per il transito e l'attesa dei ciclisti;
- b) le svolte degli autoveicoli con adeguate misure di protezione per i ciclisti che attraversano sugli itinerari attrezzati;
- c) adeguati spazi di smistamento, attesa e sgombero dei ciclisti che si incrociano tra loro;
- d) una efficace tutela dei pedoni.

dimensionamento lordo in metri comprese protezioni laterali			
sezione normale		sezione ristretta	
	minimo	massimo	minimo
infrastrutture specializzate			
piste monodirezionali	1,50	2,00	1,25
piste bidirezionali	2,75	3,00	2,00
piste autonome	2,25	4,00	2,00
viali di parchi	2,00	4,00	1,80
infrastrutture specializzate			
percorsi pedonali e ciclabili	3,50	4,50	3,00
aree pedonali	3,50	4,50	3,00
viali di parchi, strade rurali, ecc.	2,50	4,00	1,80
zone a traffico limitato, corsie trasporto pubblico	idem come altre categorie similari		

**PARTE IV**

**DISPOSIZIONI RIFERITE ALLE UNITÀ  
TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

**Articolo 88 - Unità territoriali organiche elementari**

1. Per unità territoriali organiche elementari il presente piano intende, e distintamente individua e perimetra, le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si è ritenuto possano essere unitariamente considerate e risolte, in termini sistemici, pluralità di problemi di natura urbana e territoriale. Le disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari, pertanto, specificano ed integrano, con riferimento alle caratteristiche peculiari dei luoghi compresi nelle porzioni di territorio in esame, le disposizioni riferite alle articolazioni dei sistemi territoriali, di cui alla Parte II.

2. Ognuna delle unità territoriali organiche elementari è individuata mediante un numero progressivo.

3. Ad ogni unità territoriale organica elementare corrisponde una delle schede-norma che costituisce parte integrante delle presenti norme. Ogni scheda reca, in particolare:

- a) l'indicazione dei dati identificativi (numero, denominazione, superficie territoriale totale) dell'unità territoriale organica elementare;
- b) caratteri morfologici e funzionali;
- c) l'indicazione degli aspetti problematici riscontrati nell'unità territoriale organica elementare;
- d) le modalità di attuazione;
- e) i criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale da adottare nelle scelte relative all'unità territoriale organica elementare;
- f) l'indicazione degli "Obiettivi" di carattere generale o riferiti a specifici siti od elementi ricadenti nell'unità territoriale organica elementare;

- g) l'indicazione dei carichi insediativi ammissibili nell'intera unità territoriale organica elementare;
- h) le funzioni ammesse all'interno della unità territoriale organica elementare;
- i) le dotazioni di standards urbani.

## PARTE V

### GLI STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Articolo 89 – Modalità di attuazione

1. Il Piano Strutturale Comunale si attua nel pieno rispetto delle sue previsioni strutturali e normative, sulla base delle specificazioni cartografiche e normative del P.O.T. eventualmente adottato dal Comune di Pietrapaola ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 19/2002 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della disciplina del R.E.U.

2. Il Piano si attua mediante:

- a) Piani Attuativi Unitari (PAU) di iniziativa pubblica o privata, preventivi al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.), in tutte le zone ove specificamente prescritto dalle presenti norme e dalle tavole di piano. Tali strumenti urbanistici si applicano altresì a tutte le zone regolate dalle Schede norma;
- b) Interventi edilizi diretti previo rilascio di Permesso di Costruire o presentazione di DIA, nelle zone ove non sia prescritto il piano attuativo (PAU);
- c) Interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti.

3. I Piani Attuativi Unitari, sono approvati dal Consiglio Comunale e disciplinano gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, attraverso la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Essi hanno i contenuti e l'efficacia:

- a) **dei Piani Particolareggiati (P.P.)**, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, facoltativi per l'Amministrazione Comunale e che possono essere applicati nelle UTOE richiamate agli articoli successivi.

b) **dei Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica** (facoltativi per l'Amministrazione Comunale) **o privata (P.d.L.)**, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

c) **dei Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e sue modificazioni ed integrazioni;

d) **dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (P.d.R.)**, di **iniziativa pubblica o privata**, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, facoltativi per l'Amministrazione Comunale e che possono essere applicati nella UTOE 1;

e) **dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)**, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni; sono Piani di iniziativa pubblica applicati nella UTOE 20;

f) **dei Piani di Protezione Civile**;

g) **dei Piani Attuativi Unitari di Riqualificazione**.

Per i piani attuativi sopramenzionati, gli elaborati minimi sono quelli elencati all'art. 51 del presente REU, nonché della Legge Urbanistica Regionale 19/2002e s. m. e i.

4. I Piani Particolareggiati (P.P.) definitivamente approvati e convenzionati, prima dell'adozione del REU, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del REU, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

5. Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti PP, definitivamente approvati e convenzionati, siano difforni rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, REU), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

6. Nel caso non sussistano le condizioni per addivenire alla formulazione di un piano urbanistico preventivo privato consensuale, il Sindaco può esercitare la facoltà di invitare i proprietari delle aree interessate a presentare entro 60 giorni un progetto. In caso di inadempienza provvederà alla compilazione del Piano urbanistico preventivo d'ufficio nei modi e nelle forme previste dalla Legge Urbanistica 17.8.1942 art.28

penultimo comma, oppure a suddividere l'area d'intervento in sub-comparti attuativi, nel rispetto del disegno urbanistico definito dal Piano e relativi strumenti attuativi.

#### Articolo 90 – Norme particolari per l'ambito urbanizzato del CENTRO STORICO (TU1)

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

##### ► **UTOE 1 Centro storico**

Il Centro Storico è la parte del territorio comunale interessata da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

La sua fondazione, per quanta riguarda Pietrapaola, va collocata nell'epoca medievale, quando in cima alla roccia seminuda, su cui poggia l'intero agglomerato, il "Principe" vi costruì un vero e proprio castello e tutt'intorno il cosiddetto borgo aggrappato alla roccia stessa.

Si tratta di una zona edificata da tutelare mediante Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.A.U.), da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale; detto piano dovrà prevedere, in particolare:

1. La disciplina del recupero urbanistico dell'insediamento;
2. La disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato secondo le indicazioni normative della Legge 457/78.

Gli interventi sugli edifici individuati attraverso il PdR, ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 457 del 5/8/1978, sono soggetti a Permesso di Costruire; in tal caso le categorie d'intervento per i singoli edifici sono definite dallo stesso PdR.

Nel caso di intervento edilizio diretto l'unità minima di intervento corrisponde alla singola unità edilizio-immobiliare, risultante da una o più unità catastali e costituente storicamente o attualmente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti e servizi d'uso comuni, quali ingresso, atrio, scale, giardino, area cortilizia e altri elementi. Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento all'unità minima di intervento.

Se l'intervento edilizio diretto non interessa l'intera unità minima, sia perché le opere per le quali si richiede permesso di costruire non sono necessarie su tutto l'organismo, sia perché l'unità risulta catastalmente frazionata, l'intervento potrà essere comunque autorizzato a condizione che sia congruente con il recupero ipotizzabile dell'intera unità. All'interno del centro storico è stato individuato l'ambito di tutela e conservazione del patrimonio storico nel quale sono stati distinti edifici di più recente formazione da sottoporre a programmi di riqualificazione; per questi ultimi possono essere consentiti, solo ai fini del miglioramento della mobilità sostenibile per il trasporto di persone e merci nel nucleo storico, interventi di parziale demolizione.

Oltre alle destinazioni esistenti è ammessa ogni altra destinazione utile alla realizzazione di strutture ricettive in genere o del tipo "PAESE ALBERGO".

Nelle zone di recupero il PSC distingue gli interventi in due categorie:

- a) Interventi ammessi in attesa del Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) Interventi ammessi dopo l'approvazione del Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente.

***b) Direttive per gli interventi in attesa del Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente:***

E' sempre ammessa la manutenzione ordinaria.

La manutenzione straordinaria e la ristrutturazione sono ammesse a condizione che siano coerenti con un eventuale intervento di restauro e risanamento conservativo di cui dovesse necessitare l'edificio in esame.

Il restauro e risanamento conservativo è sempre ammesso; tali interventi avvengono con le modalità descritte all'art. 10.

In generale è ammesso un aumento del 20% del volume esistente al fine di migliorare le condizioni abitative e le condizioni igienico-sanitarie esistenti; il tutto resta, comunque, vincolato alla salvaguardia dei diritti di terzi, per la quale sarà necessaria l'acquisizione, da parte dell'Ufficio Tecnico, di specifiche dichiarazioni di assenso che attestino la volontà degli aventi diritto (proprietari confinanti o frontistanti) di consentire la realizzazione dei lavori in progetto.

**La ristrutturazione esterna** è ammessa per tutti gli edifici con i seguenti limiti e modalità:

1. le partiture dei prospetti possono essere riordinate, ma in modo che le aperture e le sporgenze rispettino le forme, le dimensioni e i materiali tipici dell'area in cui si interviene;
2. le luci delle finestre manterranno le dimensioni esistenti, mentre le aperture di vecchi locali adibiti a magazzino, negozio o rimessa potranno essere allargate fino a m 2,30 di luce netta, armonizzandosi nella forma con gli esempi tradizionali reperibili nell'area in esame;
3. i balconi di nuova costruzione, oltre a rispettare le eventuali ulteriori prescrizioni del presente regolamento, avranno sporgenza non superiore a cm 80, lunghezza non superiore a tre volte la larghezza del relativo infisso esterno e avranno obbligatoriamente balaustre in ferro battuto di disegno leggero;
4. intonaco normale trattato a fratazzo, **con esclusione di intonaci di tipo plastico**;
5. il colore della tinteggiatura esterna dovrà essere di tonalità chiara e tendente all'avorio o al marrone chiaro o al rosa antico;
6. sono ammessi infissi in alluminio anodizzato soltanto se di colore "tipo legno" e di tonalità non eccessivamente chiara;
7. la sostituzione delle parti in muratura in vista degradate deve avvenire con materiali uguali a quelli originari;
8. è necessario provvedere all'occultamento di eventuali tiranti e piastre di irrigidimento;
9. sono esclusi i rinzaffi in calce e pozzolana per le pareti strutturali a vista;

10. la sostituzione di coperture a tetto o di coperture a terrazzo con coperture a tetto deve avvenire senza l'innalzamento della linea di gronda e la cui pendenza non superi il 35%;
11. i manti di copertura devono essere realizzati in coppi tradizionali e in tegole tipo coppo tradizionale;
12. le grondaie ed i pluviali dovranno essere in rame o di tonalità tipo rame o in lamiera zincata preverniciata (colore testa di moro), collocati in modo da non creare turbamento all'estetica dell'edificio.

**La ristrutturazione interna** è ammessa per tutti gli edifici con i seguenti limiti e modalità:

1. eventuali solai in legno saranno generalmente mantenuti. Sono consigliate strutture collaboranti in cemento-legno;
2. qualora, per comprovate necessità statiche, sia necessaria la sostituzione o l'irrobustimento dei solai intermedi, le quote degli stessi manterranno quelle originarie se possibile, ovvero le stesse potranno essere variante nel rispetto del presente R.E.U.;
3. la posizione delle murature portanti non potrà essere alterata;
4. tutti gli impianti dovranno rispettare le disposizioni di legge in materia di sicurezza e risparmio energetico.

**La ristrutturazione edilizia** è ammessa per tutti gli edifici con i seguenti limiti e modalità:

1. l'intervento dovrà riguardare l'intero edificio da cielo a terra;
2. valgono tutte le prescrizioni relative alla ristrutturazione esterna;

3. l'intervento dovrà comportare la sistemazione dell'area cortiliva di pertinenza e delle recinzioni, ove esistano.

***b) Direttive per gli interventi successivi all'approvazione del Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente***

Sono ammessi gli interventi previsti dai piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, che dovranno attenersi alle direttive generali qui appresso specificate ed a quelle particolari specificate ambito per ambito.

Le seguenti direttive riguardano gli obiettivi del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente:

1. rispetto delle caratteristiche di forma e dimensioni proprie degli edifici e degli spazi;
2. conservazione degli spazi esterni agli edifici;
3. conservazione dei caratteri paesistici complessivi;
4. restauro delle parti edificate di pregio architettonico;
5. miglioramento delle condizioni abitative;
6. consolidamento strutturale ai fini antisismici;
7. utilizzo di materiali tradizionali;
8. utilizzo di essenze arboree tipiche.

Per la parte di territorio dell'unità territoriale in esame, ricadente nelle aree a rischio frane (P.A.I. - Calabria) vale, fino al perdurare del vincolo PAI esistente, quanto prescritto dagli artt. 16-17-18-19-20 delle norme di attuazione e misure di salvaguardia allegate al suddetto P.A.I..

## Articolo 91 – Norme particolari per gli ambiti di riqualificazione urbanistica (TU2).

Unità territoriali organiche elementari di riferimento:

### ► UTOE 2 – Capoluogo

#### **Specificazione**

Gli ambiti di riqualificazione urbanistica comprendono le parti di territorio del Capoluogo a ridosso del Centro Storico e riguardano aree con strutture e spazi sotto utilizzati e non idonei al loro attuale utilizzo, con assenza di zone collettive tra zone di pertinenza privata e spazi pubblici e con disomogeneità dei caratteri architettonici ed inadeguatezza alla funzione residenziale.

In tali ambiti si rende necessario riqualificare il tessuto urbano con un insieme sistematico di opere edilizie, di urbanizzazione e ridisegno della viabilità; il tutto in un contesto di riequilibrio urbano al fine di rendere omogenee tali zone con l'intorno circostante.

In generale è ammesso un aumento massimo del 20% del volume esistente anche al fine di avere un allineamento e adeguamento della linea di gronda su prospetti prospicienti le vie pubbliche e di migliorare le condizioni abitative ed igienico-sanitarie esistenti.

#### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: abitazioni

\*\* Destinazione consentita: Negozi, botteghe, ristoranti, alberghi, Bed&Breakfast, bar e pubblici servizi, magazzini e depositi, autorimesse pubbliche, grandi magazzini, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, piccoli laboratori artigianali purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona.

\*\* Destinazione esclusa:

Edifici industriali, edifici per il ricovero e allevamento di animali.

#### **Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire attraverso rilascio di permesso di costruire diretto, **nel rispetto dei seguenti indici e parametri:**

- Indice di fabbricabilità fondiario (I.F.F.) = 2,00 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,60

- Altezza massima come definita dall'art. 4.26: 10,50 m
- Distanza dai confini di proprietà: 5,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m

\* Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

Per la parte di territorio dell'unità territoriale in esame, ricadente nelle aree a rischio frane (P.A.I. - Calabria) vale, fino al perdurare del vincolo PAI esistente, quanto prescritto dagli artt. 16-17-18-19-20 delle norme di attuazione e misure di salvaguardia allegate al suddetto P.A.I..

#### Articolo 92 – Norme particolari per gli ambiti previsti nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (TU3).

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

- UTOE 3 – Via San Demetrio (Capoluogo)
- UTOE 8 – Via San Marino (Frazione Marina)

#### **Specificazione**

Interessa le parti del territorio parzialmente edificate e urbanizzate, destinate agli interventi dell'edilizia economica e popolare, convenzionata e sovvenzionata.

#### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: abitazioni

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

#### **Modalità di attuazione**

L'edificazione potrà avvenire mediante rilascio di permesso di costruire, previa approvazione di P.A.U. e **nel rispetto degli indici e parametri di seguito riportati.**

Il massimo fronte di un singolo fabbricato non potrà superare la lunghezza di ml 30,00; lo stesso limite dovrà essere rispettato anche per le costruzioni a schiera.

Per i fabbricati esistenti o, comunque, per le singole unità immobiliari facenti parte di strutture condominiali, privi di locali di pertinenza di cui all'art. 14 del presente Regolamento, è consentita, nel lotto medesimo di pertinenza o in un'area con esso confinante, la realizzazione di vani accessori di questa specifica caratteristica, con altezza "H" non superiore a m 3,00 e volume massimo non superiore al limite di cubatura previsto dal richiamato art. 14; La distanza tra il fabbricato principale ed i proservizi pertinenziali così definiti deve essere maggiore o uguale a m 3,00.

Inoltre, ogni pertinenza o gruppo di pertinenze progettato dovrà evidenziare la piena uniformità delle proprie caratteristiche, sia sotto l'aspetto geometrico e strutturale, che sotto quello architettonico e delle stesse rifiniture esterne (materiali di rivestimento, colori, ecc.).

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.) = 1,50 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,60
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26: 10,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m

\* Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

#### Articolo 93 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati e non edificati (TU4).

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

- UTOE 13 – Frazione Marina

#### **Specificazione**

Zona ricadente nella marina di Pietrapaola, a valle della ferrovia Taranto-Metaponto-Reggio Calabria ed a confine con la linea che delimita l'area di rispetto idrogeologico, destinata esclusivamente alla ricettività turistica alberghiera di progetto.

### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: residence, villaggi turistici, Hotel e strutture alberghiere in genere. Non è consentita l'alienabilità e/o il cambio di destinazione d'uso della struttura ricettiva.

\*\* Destinazione consentita: ogni destinazione collaterale e di supporto alla struttura ricettiva (Bed&Breakfast, bar, ristoranti, negozi, edifici ed attrezzature per lo svago, lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero).

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

### **Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire mediante rilascio di permesso di costruire diretto.

I fabbricati posti nelle file successive alla prima devono essere posizionati planimetricamente in maniera tale da garantire a monte la visuale del mare.

Il massimo fronte della struttura ricettiva, anche se a schiera, non deve superare la lunghezza di ml 30,00;

Ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3, il rapporto massimo tra gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi e gli spazi destinati agli insediamenti alberghieri, è fissato in 24 mq/ab oltre a quelli destinati alle sedi viarie.

### **Gli indici ed i parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:**

❖ Indice di fabbricabilità territoriale (I. F.T.) = 1,50 mc/mq (Delibera C.C. n° 19 del 31.07.2009: "Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) – Esame osservazioni-controdeduzioni").

- Altezza massima come definita dall'articolo 4.26: 13,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 6,00 m
- Distanza minima dalla sede stradale: 7,50 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m

\* Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

- Distanza minima dal limite del lungomare: 20,00 m
- Lotto minimo di intervento: 9000 mq

**Per la parte di territorio dell'unità organica in esame, ricadente nell'area di attenzione per pericolo d'inondazione (P.A.I. - Calabria) vale, fino al perdurare del vincolo idraulico esistente, quanto prescritto dall'art. 24 delle norme di attuazione e misure di salvaguardia allegate al suddetto P.A.I..**

**Articolo 94 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati e sostanzialmente edificati nei quali è possibile un intervento diretto in virtù dell'elevata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie (TU5).**

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

➤ UTOE 6 - Frazione Marina

#### **Specificazione**

Zona residenziale satura, comprendente le aree della marina di Pietrapaola situate tra la ferrovia Taranto-Metaponto-Reggio Calabria e la strada statale 106 Jonica, nonché quelle poste immediatamente a monte della medesima 106 Jonica.

#### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: abitazioni

\*\* Destinazione consentita:

Negozi, botteghe, ristoranti, alberghi, Bed&Breakfast, bar e pubblici servizi, magazzini e depositi, autorimesse pubbliche, grandi magazzini, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, piccoli laboratori artigianali purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona.

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

#### **Modalità di attuazione**

In generale è ammessa, previo rilascio del permesso di costruire diretto e per eventuali volumi realizzabili non del tutto utilizzati, un'ulteriore edificazione del fabbricato esistente mediante la sola sopraelevazione.

Per i fabbricati interclusi e prospicienti la strada statale n° 106 è consentita, inoltre, la realizzazione di maggiori volumi, mediante sopraelevazione, che comportino un allineamento ed adeguamento alla gronda adiacente meno alta; il tutto in un contesto di riequilibrio urbano al fine di rendere omogenee tali zone con l'intorno

circostante.

L'edificazione dell'unico lotto ancora non edificato ed individuabile catastalmente sul foglio di mappa n. 5 particelle 329 e 362, potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.) = 1,50 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,60
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26: 10,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m

\* Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

Articolo 95 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati e parzialmente edificati nei quali è possibile un intervento diretto in virtù dell'elevata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie (TU6).

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

- UTOE 7 - Frazione Marina (Località TAVERNA – MALALBERGO)

#### **Specificazione**

Zona residenziale parzialmente edificata, posta immediatamente a ridosso dell'unità territoriale organica UTOE 5. Sono aree le cui caratteristiche morfologiche e ubicazionali suggeriscono la realizzazione di piccoli impianti di attività artigianale connessi agli edifici residenziali.

#### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: abitazioni;

\*\* Destinazione consentita: laboratori artigianali non molesti, negozi, bar, ristoranti, edifici per lo spettacolo e lo svago, uffici, edifici di interesse pubblico, magazzini, depositi;

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

### **Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire attraverso rilascio di permesso di costruire diretto, **nel rispetto degli indici e parametri di seguito riportati**. In alcune aree, ove l'Amministrazione Comunale lo ritenesse necessario, il permesso di costruire sarà rilasciato previa redazione ed approvazione del piano attuativo della viabilità e delle aree di sosta, di parcheggio e a verde. Nel caso di nuova edificazione la distanza dal ciglio stradale deve essere non inferiore a m 6,00. Il fronte massimo dei fabbricati non deve superare la lunghezza massima di m 20,00. Per ogni singola unità immobiliare residenziale viene, inoltre, stabilita una superficie minima coperta di mq 80.

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.) = 1,50 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,40
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26: 10,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 6,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati: 10,00 m

\* Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

Articolo 96 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati nei quali è possibile un intervento diretto (TU7).

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

- UTOE 14 – Frazione Marina

### **Specificazione**

Zona esclusivamente turistica, di natura ricettiva e parzialmente edificata, comprendente aree della marina di Pietrapaola a valle della ferrovia Taranto-Metaponto-Reggio Calabria.

**Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: residence, Hotel, villaggi turistici. Non è consentita l'alienabilità e/o il cambio di destinazione d'uso della struttura ricettiva.

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

**Modalità di attuazione**

Sono possibili interventi di edilizia diretti, previo rilascio di permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Per le strutture esistenti sono consentiti soltanto interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante la demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto dei volumi e delle altezze preesistenti. Non è consentito il cambiamento della destinazione d'uso, neanche nel caso di demolizione e ricostruzione della volumetria demolita.

**Gli indici ed i parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.) = 1,50 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,60
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26:
  - 13,50 m per gli Hotel;
  - 7,50 m per le strutture ricettive di altra tipologia
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m

\* Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

**Articolo 97 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati saturi nei quali è possibile un intervento diretto di ristrutturazione o risanamento edilizio (TU8).**

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

► UTOE 5 – Frazione Marina

### **Specificazione**

Zona residenziale di natura prevalentemente turistica, totalmente edificata, comprendente le aree della marina di Pietrapaola a valle della ferrovia Taranto-Metaponto-Reggio Calabria, nella quale non è previsto un intervento di natura propriamente urbanistico, ma sono consentiti la sostituzione (demolizione e ricostruzione) ed il risanamento igienico-edilizio dei singoli edifici.

❖ Per i fabbricati catastalmente individuati sul foglio di mappa n° 5, particelle n° 435 (angolo Via Venezia/Via Pitagora) e n° 536 (Piazza De Mundo), potrà essere consentita la sola sopraelevazione, con la realizzazione del volume ancora realizzabile, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici di seguito riportati. Tanto al fine di poter uniformare i caratteri architettonici e l'inadeguata funzione residenziale dei fabbricati medesimi al contesto urbano circostante (Delibera C.C. n° 19 del 31.07.2009: "Piano Strutturale Comunale (PSC) – Esame osservazioni-controdeduzioni").

### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: abitazioni

\*\* Destinazione consentita:

Negozi, botteghe, ristoranti, alberghi, Bed&Breakfast, bar e pubblici servizi, magazzini e depositi, autorimesse pubbliche, grandi magazzini, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, piccoli laboratori artigianali purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona.

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

### **Modalità di attuazione**

L'edificazione, in caso di demolizione e ricostruzione, o di sopraelevazione dei fabbricati sopra evidenziati, è consentita mediante intervento diretto, previo rilascio di permesso di costruire, **nel rispetto dei seguenti indici e parametri:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.) = 1,50 mc/mq

- Rapporto di copertura: 0,60
  - Altezza massima come definita dall'art. 4.26: 10,50 m
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m
  - Distanza dalla sede stradale: 5,00 m
  - Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m
- \* Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

#### Articolo 98 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad attività commerciali (TU9)

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

- UTOE 11: Frazione Marina

#### **Specificazione**

Interessa le parti del territorio comunale situate a monte della strada statale Jonica 106, da destinare ad attività commerciali.

#### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: negozi.

\*\* Destinazione consentita: bar, ristoranti, uffici per la conduzione dell'attività commerciale, magazzini, depositi;

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

#### **Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire attraverso rilascio di permesso di costruire diretto che resta subordinato, tuttavia, alla cessione volontaria e gratuita al Comune di Pietrapaola, da parte del committente proprietario, della porzione di area in esame da destinare alla realizzazione della viabilità di accesso, dei parcheggi e delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria mancanti. La stessa viabilità dovrà essere disposta nel senso longitudinale rispetto alla strada statale n° 106 e sarà realizzata, unitamente alle altre opere di urbanizzazione, a cura e spese del Comune medesimo.

L'area ceduta potrà, comunque, essere utilizzata ai fini del computo del volume realizzabile; mentre la mancata cessione volontaria e gratuita dell'area citata farebbe perdere al committente proprietario il diritto alla stessa edificazione.

**Gli indici ed i parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:**

- Indice di fabbricabilità fondiario (I.F.F.) = 0,80 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,50
- Altezza massima (alla linea di gronda): 3,20 m
- Altezza massima (alla linea di colmo): 4,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m
- Il fronte massimo del fabbricato non deve superare m 18,00

#### Articolo 99 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad attività commerciali (F11)

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

- UTOE 6: Frazione Marina

#### **Specificazione**

Interessa le parti del territorio comunale situate a monte della strada statale Jonica 106, da destinare ad attività commerciali per la fornitura di carburanti.

#### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: stazione di servizio.

\*\* Destinazione consentita: bar, ristorante, uffici per la conduzione dell'attività commerciale, magazzini, depositi;

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

**Modalità di attuazione**

L'edificazione potrà avvenire mediante intervento diretto, previo rilascio di permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.) = 1,00 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,60
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26: 10,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m

\* Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

Articolo 100 – Norme particolari per gli ambiti saturi con destinazione a servizi commerciali per lo svago e il tempo libero (Discoteca - TU10)

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

- UTOE 19 – Località Vecchiarello

**Specificazione**

Area discoteca ubicata in località Vecchiarello, a confine con la strada provinciale per Pietrapaola.

**Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: discoteca e servizi annessi.

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

**Modalità di attuazione**

Sono consentiti soltanto interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, anche mediante la demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto dei volumi e delle altezze preesistenti.

## Articolo 101 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a nuovi insediamenti (TDU1)

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

- › UTOE 9 -10 – Frazione Marina

### **Specificazione**

Interessa le parti del territorio comunale situate a monte della strada statale Jonica 106, da destinare a nuovi complessi insediativi e che risultino ancora inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità stabiliti dal D.M. 1444/68.

### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: abitazioni;

\*\* Destinazione consentita: negozi, supermercati, bar, ristoranti, edifici per lo spettacolo e lo svago, uffici, edifici di interesse pubblico, magazzini, depositi. E', altresì, consentita, la realizzazione di strutture ricettive in genere per una percentuale non superiore al 10% dell'area oggetto di Piano Attuativo Unitario.

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

### **Modalità di attuazione**

L'edificazione potrà avvenire dietro rilascio di permesso di costruire per ogni singolo fabbricato solo dopo l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di specifici Piani Attuativi Unitari, ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n° 19/2002.

I piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere predisposti entro 12 mesi dalla data di approvazione del P.S.C.

In assenza di iniziativa dei proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica n° 1150/1942, procedendo alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3, il rapporto massimo tra gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi e gli spazi destinati agli insediamenti, è fissato in 24 mq/ab oltre a quelli destinati alle sedi viarie.

Non è consentito l'accorpamento dei lotti ed il massimo fronte di un singolo fabbricato non potrà superare la lunghezza di ml 25,00 per le strutture residenziali e di ml 30 per le strutture ricettive; lo stesso limite dovrà essere rispettato anche per le costruzioni a schiera.

Per ogni singola unità immobiliare residenziale viene, inoltre, stabilita una superficie minima coperta di mq 80.

**L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:**

- Indice di fabbricabilità territoriale (I.F.T.) = 0,8 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,35
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26:
  - per le strutture residenziali: 7,50 m
  - per le strutture ricettive: 10,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 6,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 7,50 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m
- Lotto minimo per le strutture ricettive: 3000,00 mq
- Lotto minimo per le strutture residenziali: 750,00 mq
- La superficie territoriale minima di intervento è fissata in mq 5000.

\* Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

**Articolo 102 – Norme particolari per gli ambiti esterni al nucleo abitato e parzialmente edificati (T.D.U.2)**

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

- UTOE 15 – Frazione Marina

**Specificazione**

Zona ricadente nella marina di Pietrapaola, a valle della ferrovia Taranto-Metaponto-

Reggio Calabria, destinata ad attrezzature ricettive di massa, al servizio del turismo balneare.

#### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: residence, villaggi turistici, Hotel e strutture alberghiere in genere. Non è consentita l'alienabilità e/o il cambio di destinazione d'uso della struttura ricettiva.

\*\* Destinazione consentita: ogni destinazione collaterale e di supporto alla struttura ricettiva (Bed&Breakfast, bar, ristoranti, negozi, edifici ed attrezzature per lo svago, lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero).

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

#### **Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire esclusivamente previa approvazione di specifico Piano Attuativo Unitario privato convenzionato, nel rispetto degli standards urbanistici minimi previsti per legge.

La superficie territoriale minima di intervento è fissata, in via eccezionale, in mq 5000; ciò al fine di consentire, eventualmente, a ciascuno dei proprietari dell'area in esame di presentare autonomamente un proprio piano attuativo e ridurre, in tal modo, i tempi di attuazione del progetto di sviluppo socio-economico che interessa l'area medesima.

La presentazione degli elaborati progettuali al Comune, per il rilascio del permesso di costruire, deve contenere obbligatoriamente il previsto parere favorevole da parte della Sovrintendenza dei Beni Ambientali ai sensi della legge 431/85 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Gli indici ed i parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:**

- Indice di fabbricabilità territoriale (I. F.T.) = 0,40 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,40
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26: 7,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 7,50 m
- Distanza dalla sede stradale: 7,50 m

- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m
- La superficie territoriale minima di intervento è fissata in mq 5000.

Articolo 103 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad attrezzature balneari  
(T.D.U.3)

UTOE 17 – Frazione Marina

Sono aree destinate esclusivamente ad attrezzature balneari, con indirizzo turistico-commerciale; in esse sono ammessi solo volumi per chioschi e servizi igienici sanitari realizzati con strutture precarie in elevazione ancorate a strutture di fondazione rigide e stabili la cui edificazione è subordinata al rilascio del permesso di costruire diretto.

Articolo 104 – Norme particolari per gli ambiti esterni al nucleo abitato e parzialmente edificati (T.D.U.4)

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

UTOE 16 - Frazione Marina

**Specificazione**

Zona ricadente nella marina di Pietrapaola, a valle della ferrovia Taranto-Metaponto-Reggio Calabria, destinata ad attrezzature ricettive di massa, al servizio del turismo balneare.

**Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: Bed&Breakfast, campeggi (bungalow e/o aree per roulotte e tende), strutture in prefabbricati o muratura di potenziamento dell'esistente, attrezzature di interesse comune e per il tempo libero, ricreative e di svago, servizi di ristoro e commerciali specifici di prima necessità.

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

**Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire esclusivamente previa approvazione di specifico Piano Attuativo Unitario privato convenzionato, nel rispetto degli standards urbanistici minimi previsti per legge.

La superficie territoriale minima di intervento è fissata mq 15000.

**Gli indici ed i parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:**

- Indice di fabbricabilità territoriale (I. F.T.) = 0,40 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,30
- Altezza massima: 4,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 10,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m

Articolo 105 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a nuovi insediamenti (T.D.U.5).

Unità territoriale organica elementare di riferimento:

UTOE 18 - Frazione Marina

**Specificazione**

Interessa la parte più rilevante del territorio comunale da urbanizzare, situata a monte della strada statale Jonica 106 e compresa tra le unità territoriali 6-7-9 e la linea che delimita l'area a rischio idrogeologico (P.A.I.), destinata alla ricettività turistica alberghiera ed alla residenza turistica.

**Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: abitazioni, uffici, negozi, bar, ristoranti, residence, villaggi turistici, Hotel, strutture alberghiere. La realizzazione di strutture ricettive deve interessare una superficie territoriale non inferiore al 40% dell'area oggetto del Piano Attuativo Unitario.

\*\* Destinazione consentita: ogni destinazione collaterale e di supporto alla struttura

ricettiva (Bed&Breakfast, bar, ristoranti, piccoli negozi, edifici ed attrezzature per lo svago, lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero).

\*\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

### **Modalità di attuazione**

L'edificazione potrà avvenire dietro rilascio di permesso di costruire solo dopo l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di specifici Piani Attuativi Unitari, ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n. 19/2002 e s. m. e i.

I piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere predisposti entro 12 mesi dalla data di approvazione del P.S.C.

In assenza di iniziativa dei proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica n. 1150/1942, procedendo successivamente alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3, il rapporto massimo tra gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi e gli spazi destinati agli insediamenti alberghieri, è fissato in 24 mq/ab oltre a quelli destinati alle sedi viarie. In sede di convenzione tra privato ed Ente pubblico dovrà, inoltre, essere prevista la cessione volontaria e gratuita al Comune stesso delle aree interessate dalle strade di piano delimitate nel P.S.C.. Tali aree, tuttavia, potranno essere utilizzate ai fini del conteggio volumetrico delle strutture progettate.

La superficie territoriale minima di intervento è fissata in mq 5000.

Gli elaborati progettuali dovranno contenere, altresì, uno specifico disegno planimetrico che, ai fini dell'edificazione in esame, ponga in evidenza la vegetazione esistente e ne definisca, nei limiti del possibile, la stessa conservazione.

Il massimo fronte della struttura ricettiva non potrà superare la lunghezza di ml 30,00; lo stesso limite dovrà essere rispettato anche per le costruzioni a schiera.

Per gli altri fabbricati a destinazione diversa da quella ricettiva, il fronte massimo non potrà essere superiore a ml 20,00; mentre per ogni singola unità immobiliare residenziale viene stabilita una superficie minima coperta di mq 80.

Per le strutture agrituristiche esistenti è consentito conservare tale destinazione di zona, con un eventuale ampliamento delle stesse strutture, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti per la parte residenziale e, comunque, fino ad un massimo del 30% del volume già realizzato.

❖ Tale ultima disposizione normativa viene applicata anche alle strutture agrituristiche non ancora ultimate e ricadenti, in particolare, nel foglio mappa n° 4, particella n° 73 (Delibera C.C. n° 19 del 31.07.2009: "Piano Strutturale Comunale (PSC) – Esame osservazioni-controdeduzioni").

**L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:**

- Indice di fabbricabilità territoriale per le strutture ricettive e di supporto alle stesse: (I.F.T.) = 1,50 mc/mq
- Indice di fabbricabilità territoriale per residenze, uffici, negozi:  
(I.F.T.) = 0,80 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,40
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26:
  - 10,50 m per residenze, uffici, negozi;
  - 13,50 m per strutture ricettive;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 6,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 7,50 m (dalle strade di piano) – 30,00 m (dalla strada statale n° 106)
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.29.
- Lotto minimo per le strutture ricettive: 3.000,00 mq
- Lotto minimo per residenze, uffici, negozi: 800,00 mq

**Per la parte di territorio dell'unità territoriale in esame, ricadente nelle aree a rischio d'inondazione (P.A.I. - Calabria) vale, fino al perdurare del vincolo idraulico esistente, quanto prescritto dagli artt. 21-22-23-24 delle norme di attuazione e misure di salvaguardia allegate al suddetto P.A.I..**

## Articolo 106 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad insediamenti produttivi (TDU6)

Unità territoriale organica elementari di riferimento:

- UTOE 20 - Area P.I.P. – Località Porcili.

### **Specificazione**

Zona artigianale e di piccole industrie, ubicata in località Porcili, lungo la strada provinciale per Pietrapaola.

### **Destinazione di zona**

\*\* Destinazione specifica: stabilimenti riservati ad attività artigianali, piccoli stabilimenti industriali entrambi non nocivi o inquinanti.

\* Destinazione consentita: magazzini e uffici inerenti al processo produttivo, strutture per la commercializzazione dei prodotti, laboratori, silos, rimesse, edifici e attrezzature di interesse pubblico, abitazione della proprietà e del personale di sorveglianza, per una superficie lorda complessiva (proprietà+sorveglianza) pari al 15% della superficie totale ammissibile risultante dall'applicazione del rapporto di copertura.

\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

### **Modalità di attuazione**

L'intervento edilizio potrà avvenire mediante rilascio del permesso di costruire, previa approvazione di specifico piano attuativo unitario, di iniziativa pubblica e/o privata.

Per quanto riguarda gli standards Il piano attuativo dovrà prevedere una superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive ed a verde pubblico non inferiore al 25% della superficie territoriale, nonché una superficie per parcheggi pubblici (escluso le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% della medesima superficie; le aree per viabilità, spazi di sosta e fasce di rispetto non dovranno essere inferiore al 15% della citata superficie territoriale.

**L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:**

- Rapporto di copertura: 0,40

- Altezza massima come definita dall'art. 4.26:
  - per laboratorio e strutture produttive: 11,00 m;
  - per magazzini, depositi, residenze abitative, uffici: 8,00 m;
- \* **Non è previsto alcun limite in altezza per i silos, canne fumarie e strutture similari.**
- Distanza minima dai confini di proprietà: 7,50 m
- Distanza dalla sede stradale: 12,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.29.
- Lotto minimo: 2000,00 mq

#### Articolo 107 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad insediamenti per attività agricole (Zone E)

##### **Specificazione**

Costituiscono le parti del territorio destinate all'attività agricola sia sotto l'aspetto produttivo sia come insieme di interventi indirizzati alla valorizzazione dei territori interessati.

##### **Destinazione di zona**

\* Destinazione specifica: residenze rurali, costruzioni ad uso agricolo e per l'allevamento del bestiame.

\* Destinazione consentita: turismo rurale, scuola agraria e industriale agricola, allevamenti zootecnici di vario tipo, frantoi, serre, impianti di trasformazione di prodotti agricoli purché non nocivi o inquinanti e relativi servizi ad essi assimilabili, costruzioni per industrie estrattive, edifici di abitazione e per attività agrituristica. E' possibile inoltre la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica, la costruzione di elettrodotti, cabine di pressurizzazione per il metano ecc.

\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

##### **Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire mediante rilascio di permesso di costruire

Qualora l'edificazione dia o abbia dato origine a forme di insediamento che, per quanto ad edilizia rada, possano configurarsi come un piccolo nucleo residenziale, si dovranno predisporre aree per servizi pubblici (scuole e servizi) nella misura di 6 mq/ab (art. 4 D.M. 2/4/68 n.1444).

**L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:**

- Indice di edificabilità per le strutture a scopo residenziale (Art. 52 Legge Urbanistica Regionale n° 19/2002) = 0,013 mq/mq
- Indice di edificabilità per le strutture destinate ad attività produttive, agrituristiche e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli = 0,1 mq/mq
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26:
  - 7,50 m per residenze e abitazioni connesse alle attività agricole e agrituristiche.
  - 5,50 m per locali accessori connessi alla conduzione del fondo e per il ricovero delle attrezzature agricole.
  - 8,00 m per le strutture destinate alle attività produttive e di trasformazione e/o di commercializzazione.
- **\* Non è previsto alcun limite in altezza per silos, serbatoi e impianti produttivi, fatte salve le disposizioni di legge vigenti.**
- Distanza minima dai confini di proprietà: 7,50 m
- Distanza dalla sede stradale: 20,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m

Per le costruzioni esistenti è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente per migliorare le condizioni igienico sanitarie.

**Articolo 108 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad attrezzature e servizi con annesso parco (F8 - PT)**

Unità territoriali organiche elementari di riferimento:

- ▶ UTOE 21-22-23 – Area termale - località Mazzica-Vigniti

**Specificazione**

Area termale ubicata in località Mazzica-Vigniti, a confine con la strada provinciale per Pietrapaola.

**Destinazione di zona**

\* Destinazione specifica: La destinazione d'uso consentita è conseguente agli interventi per la realizzazione di un centro termale con annesso parco. Nella suddetta area si può edificare una struttura ricettiva ed un impianto termale comprensivo di attrezzature di servizio, per il tempo libero, il ristoro e lo sport.

\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

**Modalità di attuazione**

L'edificazione, nella sola zona F8, può avvenire mediante il rilascio di permesso di costruire, previo studio specifico di iniziativa pubblica e/o privata, con presentazione di un Piano Attuativo Unitario nel quale sia prevista anche la realizzazione, contemporanea alla struttura principale, degli impianti tecnologici e di urbanizzazione primaria, nonché di un adeguato impianto di depurazione. La realizzazione e la manutenzione di tali opere sono a carico dei privati.

**I progetti devono attenersi al rispetto dei seguenti indici e parametri:**

- Indice di fabbricabilità territoriale (I.F.T.) = 1,50 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,30
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26: 13,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 30,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 30,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m, fatto salvo quanto previsto

dall'art. 4.29.

- Lotto minimo: 10.000,00 mq

#### Articolo 109 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad attrezzature e impianti di interesse generale (F)

##### **Destinazione di zona**

\* Destinazione specifica: La destinazione d'uso consentita è conseguente agli interventi per la realizzazione di opere e servizi di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi in genere, comprensive delle attrezzature per il tempo libero, il ristoro, lo sport.

\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

##### **Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire mediante il rilascio diretto di permesso di costruire, se si tratta di singoli impianti e di piccola entità; con presentazione di un Piano Attuativo Unitario quando il progetto riguarda un complesso di impianti o la sistemazione di una vasta area.

##### **I progetti devono attenersi al rispetto dei seguenti indici e parametri:**

- Indice di fabbricabilità territoriale (I.F.T.) = 1,50 mc/mq
- Altezza massima: non viene fissato limite di altezza, fatte salve le disposizioni di legge vigenti.
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 10,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m \*Fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

## Articolo 110 – Norme particolari per gli ambiti da destinare all'edilizia scolastica (F1)

### **Destinazione di zona**

\* Destinazione specifica: E' ammessa la costruzione di edifici scolastici, nonché delle attrezzature e dei servizi ad essi connessi.

\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

### **Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire mediante il rilascio diretto di permesso di costruire, se si tratta di singoli impianti e di piccola entità; con presentazione di un Piano Attuativo Unitario quando il progetto prevede interventi su un'area estesa e comunque con superficie maggiore di 10000,00 mq.

### **I progetti devono attenersi al rispetto dei seguenti indici e parametri:**

- Indice di fabbricabilità territoriale (I.F.T.) = 1,70 mc/mq
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26: 10,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 7,50 m
- Distanza dalla sede stradale: 7,50 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m \*Fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

## Articolo 111 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a parcheggi (F5)

### **Destinazione di zona**

\* Destinazione specifica: E' ammessa la realizzazione di parcheggi che non comporti la formazione di volumi.

## Articolo 112 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a verde pubblico attrezzato o elementare per lo sport e il tempo libero (F2)

### **Destinazione di zona**

\* Destinazione specifica: E' ammessa la realizzazione di parchi pubblici, verde

attrezzato o elementare per lo sport e il tempo libero.

**Per la parte di territorio dell'unità organica in esame, ricadente nell'area di attenzione per pericolo d'inondazione (P.A.I. - Calabria) vale, fino al perdurare del vincolo idraulico esistente, quanto prescritto dall'art. 24 delle norme di attuazione e misure di salvaguardia allegate al suddetto P.A.I..**

#### Articolo 113 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a impianti sportivi (F3)

Unità territoriali organiche elementari di riferimento:

UTOE 4 – UTOE 7 – Capoluogo (loc. Mangiacaso); Frazione Marina (loc. Taverna-Malalbergo)

#### **Destinazione di zona**

\* Destinazione specifica: E' ammessa la realizzazione di impianti ed edifici per attività sportive completi di relative costruzioni accessorie, (servizi, spogliatoi, bar, ecc.).

#### **Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire mediante edificazione diretta se si tratta di impianti singoli di piccola entità e su un'area limitata, ovvero mediante l'approvazione di piano attuativo unitario quando si tratta di interventi che interessano un'area estesa e comunque di superficie superiore ai 15.000 mq.

Eventuali impianti sportivi al coperto non possono comprendere un'area superiore a 1/4 di quella per essi stabilita.

La restante superficie dovrà essere riservata a strade, parcheggi ed a zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti.

#### **I progetti devono attenersi al rispetto dei seguenti indici e parametri:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.) = 2,00 mc/mq
- Altezza massima: non viene fissato un limite in altezza, salvo restando le vigenti disposizioni di legge.
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10,00 m

- Distanza dalla sede stradale: 10,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m \*Fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.29 del presente Regolamento.

**Per la parte di territorio dell'unità organica in esame, ricadente nell'area di attenzione per pericolo d'inondazione (P.A.I. - Calabria) vale, fino al perdurare del vincolo idraulico esistente, quanto prescritto dall'art. 24 delle norme di attuazione e misure di salvaguardia allegate al suddetto P.A.I..**

Articolo 114 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a verde privato  
Attrezzato per lo sport e il tempo libero (F9)

#### **Destinazione di zona**

\* Destinazione specifica: Sono aree private nelle quali è possibile un intervento progettuale comprendente contestualmente la realizzazione degli impianti tecnologici e le opere di urbanizzazione primaria. Sono destinate alle attrezzature sportive all'aperto e per il tempo libero (golf, piste ciclabili, campi da gioco, ecc.) realizzate e gestite dai privati ad uso collettivo.

Sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione di zona, servizi annessi, spogliatoi, parcheggi, chioschi, bar, e ristoranti. E' anche possibile la realizzazione di anfiteatri all'aperto.

\* Destinazione esclusa: ogni altra destinazione.

#### **Modalità di attuazione**

L'edificazione può avvenire mediante il rilascio di permesso di costruire, previa presentazione di un Piano Attuativo Unitario nel quale sia prevista anche la realizzazione, contemporanea alle strutture progettate, degli impianti tecnologici e di urbanizzazione primaria.

La superficie destinata ad attività ed impianti sportivi e per il tempo libero non può essere superiore ad 1/3 dell'area totale.

Eventuali impianti sportivi al coperto non possono comprendere un'area superiore a 1/4 di quella per essi stabilita.

La restante superficie dovrà essere riservata a strade e parcheggi, ed a zone

verdi di esclusiva pertinenza degli impianti.

**I progetti devono attenersi al rispetto dei seguenti indici e parametri:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.) = 0,10 mc/mq
- Altezza massima come definita dall'art. 4.26: 4,50 m.
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10,00 m
- Distanza dalla sede stradale: 10,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m

**Per la parte di territorio dell'unità organica in esame, ricadente nell'area di attenzione per pericolo d'inondazione (P.A.I. - Calabria) vale, fino al perdurare del vincolo idraulico esistente, quanto prescritto dall'art. 24 delle norme di attuazione e misure di salvaguardia allegate al suddetto P.A.I..**

Articolo 115 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a verde privato elementare (F10)

Sono ammesse esclusivamente panchine, impianti di illuminazione, altri arredi semplici e costruzioni leggere di tipo precario (chioschi, ecc.).

## **PARTE VI**

### **VINCOLI E AREE DI RISPETTO**

#### **Articolo 116 – Aree vincolate e di rispetto**

Sono aree del territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona, (formalmente sono zone agricole a vincolo speciale) soggette ai seguenti rispetti e vincoli:

- **Rispetto Geologico**

Per tale rispetto si fa riferimento allo studio "geologico" e ai relativi grafici redatto ai sensi dell'art.13 della legge N.64 del 02-02-1974, che fa parte integrante degli elaborati di Variante al PRG.

Comprendono parti del territorio non idonei "geologicamente" per la realizzazione di nuove costruzioni. Tali aree non possono essere considerate come zone standard negli strumenti attuativi (PAU), ma soltanto ai fini di una utilizzazione a verde elementare.

In dette aree, quindi, sono ammesse la realizzazione di panchine e semplici arredi urbani, costruzioni leggere di tipo precario (Chioschi ecc.); per le costruzioni eventualmente ivi esistenti sono consentite solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- **Rispetto Cimiteriale**

In deroga alle vigenti leggi sanitarie (T.U. delle leggi sanitarie e legge 17 ottobre 1957 n.983), l'Amministrazione Comunale ha chiesto ed ottenuto, con procedura prevista dalle leggi in vigore, la deroga ai 200 m previsti dal richiamato T.U., per la fascia di rispetto all'esterno del perimetro del cimitero, vincolata all'inedificabilità.

Tale deroga prevede che la citata fascia di rispetto abbia profondità di m 50 e possa essere utilizzata esclusivamente, oltre che per la coltivazione dei terreni, anche per la realizzazione di piccole costruzioni precarie destinate alla vendita di fiori e oggetti per il culto e per opere di sistemazione e arredo urbano in genere.

- **Rispetto Stradale**

Comprendono le parti di territorio destinate a protezione del nastro stradale fuori del perimetro dei centri abitati e degli altri insediamenti previsti dallo strumento urbanistico. In dette zone, ai sensi dell'art.3 del D.M. 1-4-68 n.1404, nonché dell'art. 26 del D.P.R. 16/12/92 N.495, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- ml 60,00 se destinate a rispetto di strade del tipo A;
- ml 40,00 se destinate a rispetto di strade del tipo B;
- ml 30,00 se destinate a rispetto di strade del tipo C;
- ml 20,00 se destinate a rispetto di strade del tipo F, ivi comprese le "strade vicinali" e interpoderali.

Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabile dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, valgono le distanze previste dal presente Regolamento per le specifiche unità territoriali omogenee.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di opere che non costituiscono edificazione e, cioè, di parcheggi, servizi canalizzati o a filo e relativi sostegni, strade di servizio, verde pubblico attrezzato; è consentita, inoltre, la coltivazione dei terreni ed è esclusa ogni altra destinazione.

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

- **Rispetto Ferroviario**

Lungo il percorso della ferrovia Taranto - Metaponto - Reggio Calabria vale quanto previsto dall'art.4 della legge 1202/68, nonché le norme del presente Regolamento.

- **Rispetto degli Impianti di Depurazione**

A norma della vigenti norme, le aree circostanti agli impianti di depurazione costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di in edificabilità per una profondità di ml 100.

- **Rispetto Metanodotto**

A norma del D.M. 24.11.1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione e l'utilizzazione del gas naturale), la fascia di rispetto relativa al metanodotto Crotone-Rossano (3° tronco), per le singole abitazioni che fanno parte di nuclei abitati con popolazione non superiore a 300 unità, è pari a m 13,00, da entrambi i lati della condotta in esame.

La medesima fascia, per nuclei abitati con popolazione superiore a 300 unità, è fissata in m 100,00, da entrambi i lati della condotta stessa.

Gli attraversamenti con altri servizi (reti idriche e fognanti, cunicoli, strade, ecc.) dovranno essere realizzati in senso ortogonale al citato metanodotto.

- **Vincolo paesaggistico - Ambientale**

Sono le aree o gli immobili sottoposti a tutela ambientale ex D. Lgs. 42/2004 non comprese fra quelle sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale.

- **Vincolo Monumentale**

Sono sottoposti a vincolo monumentale, gli edifici, facciate e zone monumentali o di interesse storico, artistico e ambientale.

Su tali beni sono consentite esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri e risanamenti conservativi, ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie o di volume e con l'obbligo di conservazione delle facciate esterne ed interne su cortili, degli andamenti dei tetti nonché dell'apparato decorativo.

- **Vincolo Idrogeologico e Forestale**

Sono le aree del territorio che sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Tit.1° Ca.1° della Legge Forestale 30/12/1923 N.3267; i terreni vincolati sono riportati nella tav. b17 e tav. b18.

In tali aree l'edificazione è consentita previa acquisizione del relativo N.O. rilasciato dagli organi competenti, ai sensi della vigente normativa.

- **Vincolo P.A.I.**

**Le aree sottoposte a vincolo P.A.I. (aree di attenzione - rischio idraulico), così come definite dall'art. 24 delle norme di attuazione e salvaguardia del P.A.I.**

medesimo (Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Calabria), nella cartografia del rischio idraulico sono individuate mediante poligoni, linee e punti.

Lungo il torrente Calamiti sono state riportate, nella tav. b15, le aree a rischio d'inondazione, secondo la suddivisione del richiamato Piano di Assetto Idrogeologico (artt. 21 – 22 – 23 delle norme di attuazione).

Per la parte del territorio relativa al Capoluogo sono state riportate, inoltre, le aree a rischio e/o pericolo di frana, ai sensi degli artt. 16 – 17 – 18 delle citate norme di attuazione P.A.I...

Per ciò che riguarda le "aree di attenzione", così come definite dall'art. 24 delle norme di attenzione e salvaguardia del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Calabria), nella cartografia del rischio idraulico sono individuate mediante poligoni, linee e punti.

Lungo il torrente Calamiti sono state riportate, nella tav. b15, le aree a rischio d'inondazione, secondo la suddivisione del richiamato Piano di Assetto Idrogeologico (artt. 21 – 22 – 23 delle norme di attuazione).

Per la parte del territorio relativa al Capoluogo, infine, sono state riportate le aree a rischio e/o pericolo di frana, ai sensi degli artt. 16 – 17 – 18 delle citate norme di attuazione P.A.I...

- **Siti di Importanza Comunitaria**

In riferimento alla direttiva europea Habitat n° 43 del 1992, recepita dall'Italia mediante il D.L. n° 357/97, i Siti di Importanza Comunitaria (SIC), individuati nel territorio del Comune di Pietrapaola, secondo una metodologia comune a tutti gli stati membri dell'Unione Europea, sono da considerare a tutti gli effetti aree protette.

- **Vincolo Archeologico**

Le aree individuate nella tavola b20 e sottoposte a **vincolo archeologico diretto (colore rosso)** sono dichiarate di importante interesse archeologico con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali in data 30/03/1984, emanato ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m. e i. e sono, altresì, sottoposte a tutte le disposizioni previste dalla legge medesima.

Le aree individuate nella tavola sopracitata e sottoposte a **vincolo archeologico indiretto (colore verde)**, sono sottoposte, per come previsto nel citato D.M., sono

sottoposte alle seguenti prescrizioni:

- a) divieto di aprire nuovi tracciati stradali, sia pure provvisori;
- b) divieto di innalzare recinzioni, muri di costruzione e parapetti di qualsiasi tipo e per qualsiasi destinazione;
- c) divieto di innalzare costruzioni di qualsiasi genere;
- d) divieto di installare condutture e cavi aerei;
- e) divieto di effettuare scariche di materiali di qualsiasi genere.

In tali aree i progetti di qualsiasi opera pubblica o di interesse pubblico dovranno essere preventivamente esaminati dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria.

## **PARTE VII**

### **NORME FINALI**

#### **Articolo 117 - Salvaguardie generali**

1. Nelle aree classificate zone omogenee E negli strumenti urbanistici comunali previgenti al presente piano, e comunque in tutte le aree destinate all'agricoltura dai predetti strumenti, trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge regionale 14 aprile 1995, n.64, come modificata per effetto della legge regionale 4 aprile 1997, n.25, nonché della Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002, con le ulteriori specificazioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

2. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico il programma di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 4 della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, come sostituito per effetto dell'articolo 4 della legge regionale 4 aprile 1997, n.25, ha in tutti i casi valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 31 e 40, nonché di cui all'articolo 32, della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5.

3. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico sul patrimonio edilizio esistente nelle aree e zone di cui al comma 1 sono consentite esclusivamente:

a) le trasformazioni di cui al comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, come sostituito per effetto dell'articolo 5 della legge regionale 4 aprile 1997, n.25;

b) le trasformazioni di cui alle lettere a) e b) del comma 2 dell'articolo 5 della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, come sostituito per effetto dell'articolo 5 della legge regionale 4 aprile 1997, n.25, non potendo peraltro le trasformazioni di ristrutturazione edilizia comportare aumento del preesistente numero di unità immobiliari.

4. Le varianti agli strumenti urbanistici generali, nonché gli strumenti urbanistici attuativi, e le relative varianti, che siano formati, ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5, prima dell'entrata in vigore del

regolamento urbanistico, non devono contrastare con disposizioni del presente piano. Trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui al comma 4 dell'articolo 29 ed all'articolo 32 della citata legge regionale 16 gennaio 1995, n.5.

#### **Articolo 118 - Rinvio ed adeguamenti ad altre disposizioni**

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente piano che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi valore di legge e degli atti amministrativi della Regione Calabria, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

2. Le disposizioni di leggi, di atti aventi forma di legge e di atti amministrativi della Regione Calabria e dello Stato, citate nelle presenti norme, si intendono automaticamente sostituite dalle disposizioni delle leggi, degli atti aventi valore di legge e degli atti amministrativi della Regione Calabria e dello Stato che abbiano sostituito od integrato le prime, ovvero diversamente disciplinato i medesimi argomenti oggetto delle prime.

3. Le variazioni tecniche degli elaborati del presente strumento di pianificazione urbanistica necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Cosenza, della Regione Calabria e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica e Manutentiva, previo parere del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, e non configurano varianti al presente piano.

## INDICE ARTICOLI

# **PARTE I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI**

#### **Titolo I Norme preliminari**

Articolo 1 - FINALITÀ, CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Articolo 2 - ELABORATI COSTITUTIVI

Articolo 3 - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED  
URBANISTICO

Articolo 4 - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

Articolo 5 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'.

Articolo 6 - DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

#### **Titolo II – Tipi di intervento**

Articolo 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Articolo 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Articolo 9: RESTAURO SCIENTIFICO

Articolo 10: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Articolo 11: RIPRISTINO TIPOLOGICO

Articolo 12: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Articolo 13: INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Articolo 14: DEFINIZIONE DI PERTINENZE

Articolo 15: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Articolo 16: DEMOLIZIONI

Articolo 17: RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

Articolo 18: SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA

Articolo 19: INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO

Articolo 20: CAMBIO D'USO SENZA OPERE

## **PARTE II**

### **NORME COSTRUTTIVE – RISPARMIO ENERGETICO E SICUREZZA ANTISISMICA**

#### **Parte II.A**

#### **Norme procedurali prima dell'inizio dei lavori**

##### **Titolo I – Attività edilizia libera**

Articolo 21: ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Articolo 22: OPERE PUBBLICHE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA

##### **Titolo II - Pareri preventivi facoltativi e obbligatori**

Articolo 23 VALUTAZIONE PREVENTIVA

Articolo 24: ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO AVENTI SIGNIFICATIVO IMPATTO AMBIENTALE

Articolo 25 - ALTRI PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI

##### **Titolo III – Titoli abilitativi**

Articolo 26 - TITOLI ABILITATIVI

Articolo 27: SOGGETTI AVENTI TITOLO

##### **Titolo IV - Denuncia di inizio attività**

Articolo 28: INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA

Articolo 29: DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Articolo 30: VOLTURAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Articolo 31: CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Articolo 32: SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ  
DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

## **Titolo V - Permesso di costruire**

Articolo 33: INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 34: DOMANDA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO

Articolo 35: ESAME DELLA RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 36: RILASCIO O DINIEGO DEL PERMESSO

Articolo 37: CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 38: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Articolo 39: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Articolo 40: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Articolo 41: VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 42: PROCEDURE PER IL CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON  
PERMESSO DI COSTRUIRE

## **Titolo VI – Disposizioni varie**

Art. 43: DIRITTO DI ACCESSO E RICHIESTA DI RIESAME

Art. 44: AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ ESTRATTIVA IN CAVE E  
TORBIERE. NULLA OSTA ALL'ESTRAZIONE DI MATERIALE LAPIDEO IN  
ALVEO

Art. 45: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Art. 46: AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

## **Titolo VII – Piani urbanistici attuativi**

Articolo 47: PIANI ATTUATIVI UNITARI (P.A.U.)

Articolo 48 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.A.U.

Articolo 49: PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.A.U. DI INIZIATIVA  
PUBBLICA

Articolo 50: PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.A.U. DI INIZIATIVA  
PRIVATA

Articolo 51: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Articolo 52: PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO PROPEDEUTICI ALLA APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Articolo 53: DICCIPLINA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

## **PARTE II.B**

### **Norme procedurali durante l'esecuzione dei lavori e alla fine dei lavori**

#### **Titolo I – Esecuzione dei lavori**

Articolo 54: COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

Articolo 55: CONTROLLO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo 56: CONDUZIONE DEL CANTIERE

Articolo 57: CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Articolo 58: MODIFICHE PROGETTUALI

#### **Titolo II – Conclusione dei lavori**

Articolo 59: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Articolo 60: SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

Articolo 61: VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO O D.I.A.

Articolo 62: RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

Articolo 63: SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

Articolo 64: CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA

**PARTE III**  
**LE MODALITÀ DI GESTIONE DEL PIANO**

**Titolo I**  
**Tutela dell'integrità fisica del territorio**

Articolo 65 – Finalità, contenuti ed ambito di applicazione

Articolo 66 - Classi di pericolosità

Articolo 67 - Disposizioni correlate alle condizioni di pericolosità ed alle caratteristiche idrogeologiche

Articolo 68 - Disposizioni relative al "sistema aria"

Articolo 69 - Disposizioni relative al "sistema acqua"

Articolo 70 - Disposizioni relative al "sistema suolo e sottosuolo"

Articolo 71 - Disposizioni relative al "sistema clima"

Articolo 72 - Disposizioni relative alla produzione ed al consumo energetico

Articolo 73 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti

**Titolo II - Tutela dell'identità culturale del territorio**

Articolo 74 - Elementi di interesse storico-monumentale: sito archeologico

Articolo 75 - Insediamenti ed elementi edilizi di interesse storico

**Titolo III - Il sistema insediativo**

Articolo 76 - Disposizioni applicative

Articolo 77 - Aree residenziali

Articolo 78 - Aree per servizi urbani e territoriali

Articolo 79 - Aree per la produzione di beni e servizi

Articolo 80 - Parco urbano

**Titolo IV - Il sistema ambientale**

Articolo 81 - Disposizioni applicative

Articolo 82 - Aree ad esclusiva funzione agricola

Articolo 83 - Aree a prevalente funzione agricola

Articolo 84 - Aree agricole di interesse paesaggistico

Articolo 85 - Parco naturale

## **Titolo V – Il sistema infrastrutturale**

Articolo 86 - Direttive relative alla classificazione ed alle caratteristiche delle linee di comunicazione viaria carrabile.

Articolo 87 - Piste ciclabili e/o pedonali

## **PARTE IV**

### **DISPOSIZIONI RIFERITE ALLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

Articolo 88 - Unità territoriali organiche elementari

## **PARTE V**

### **GLI STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

Articolo 89 – Modalità di attuazione

Articolo 90 – Norme particolari per l'ambito urbanizzato del CENTRO STORICO (TU1)

Articolo 91 – Norme particolari per gli ambiti di riqualificazione urbanistica (TU2).

Articolo 92 – Norme particolari per gli ambiti previsti nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (TU3).

Articolo 93 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati e non edificati (TU4).

Articolo 94 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati e sostanzialmente edificati nei quali è possibile un intervento diretto in virtù dell'elevata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie (TU5).

Articolo 95 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati e parzialmente edificati nei quali è possibile un intervento diretto in virtù dell'elevata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie (TU6).

- Articolo 96 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati nei quali è possibile un intervento diretto (TU7).
- Articolo 97 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati saturi nei quali è possibile un intervento diretto di ristrutturazione o risanamento edilizio (TU8).
- Articolo 98 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad attività commerciali (TU9)
- Articolo 99 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad attività commerciali (F11)
- Articolo 100 – Norme particolari per gli ambiti saturi con destinazione a servizi commerciali per lo svago e il tempo libero (Discoteca - TU10)
- Articolo 101 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a nuovi insediamenti (T.D.U.1)
- Articolo 102 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati e parzialmente edificati (T.D.U.2)
- Articolo 103 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad attrezzature balneari (T.D.U.3)
- Articolo 104 – Norme particolari per gli ambiti urbanizzati e parzialmente edificati (T.D.U.4)
- Articolo 105 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a nuovi insediamenti (T.D.U.5).
- Articolo 106 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad insediamenti produttivi (T.D.U.6)
- 
- Articolo 107 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad insediamenti per attività agricole (Zone E)
- Articolo 108 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad attrezzature e servizi con annesso parco (F8)
- Articolo 109 – Norme particolari per gli ambiti da destinare ad attrezzature e impianti di interesse generale (F)
- Articolo 110 – Norme particolari per gli ambiti da destinare all'edilizia scolastica (F1)
- Articolo 111 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a parcheggi (F5)
- 
- Articolo 112 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a verde pubblico attrezzato o elementare per lo sport e il tempo libero (F2)
- Articolo 113 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a impianti sportivi (F3)
- Articolo 114 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a verde privato attrezzato o elementare per lo sport e il tempo libero (F9)
- Articolo 115 – Norme particolari per gli ambiti da destinare a verde privato elementare (F10)

**PARTE VI**  
**VINCOLI E AREE DI RISPETTO**

Articolo 116 – Aree vincolate e di rispetto

**PARTE VII**  
**NORME FINALI**

Articolo 117 - Salvaguardie generali

Articolo 118 - Rinvio ed adeguamenti ad altre disposizioni